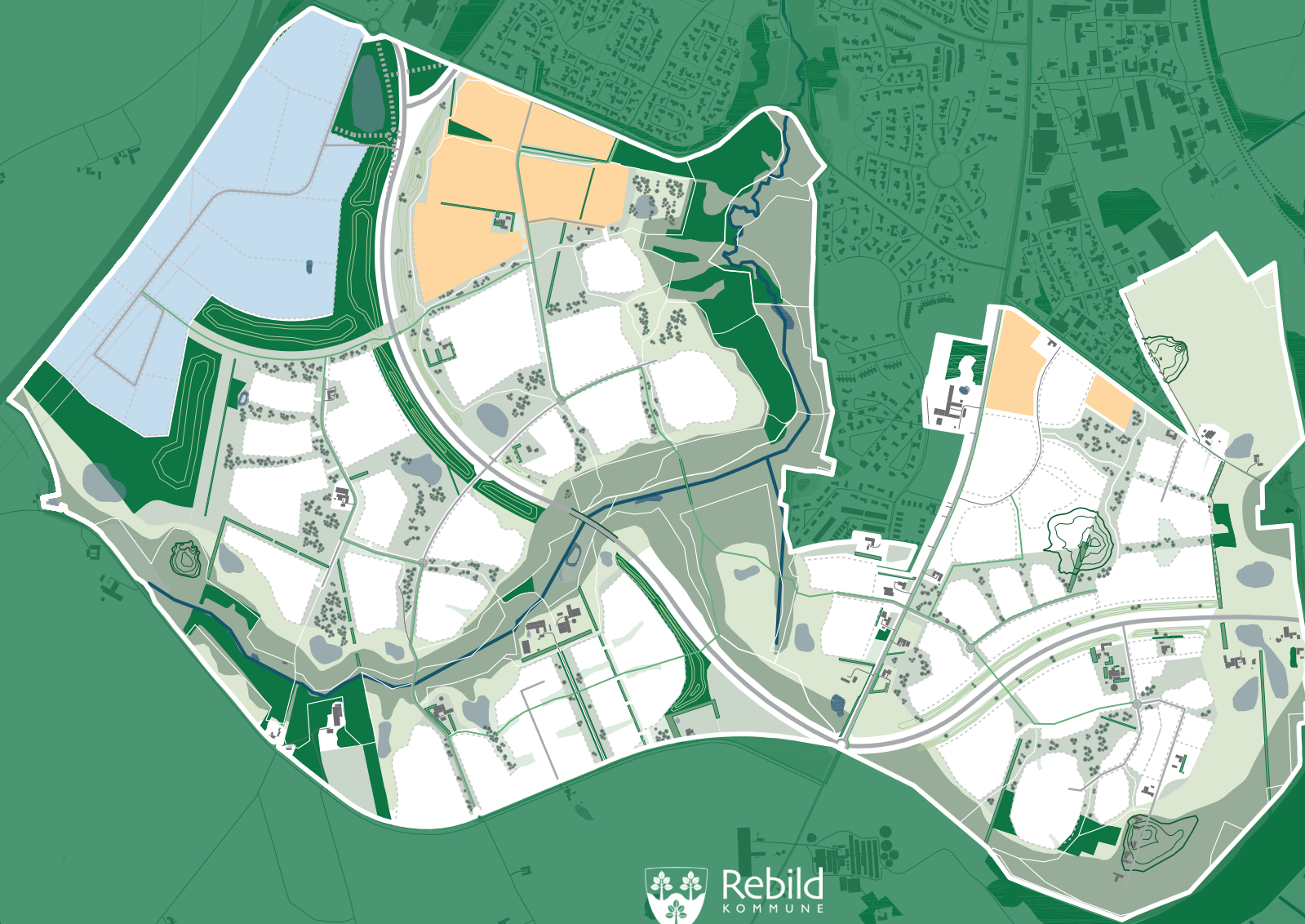


FORSLAG TIL STRUKTURPLAN FOR

STØVRING SYD

- Fællesskabet og naturen først -



JUNI 2024

Indhold

HVAD ER EN STRUKTURPLAN OG HVORDAN SKAL DEN LÆSES?

Strukturplanen er et dynamisk planlægningsredskab, som skal medvirke til at sikre, at visionen for Støvring syd bliver realiseret. En strukturplan er ikke en juridisk bindende plan, men et politisk vedtaget styringsredskab.

ET STRATEGISK NIVEAU

Visionen er et udtryk for et fælles billede af Støvring syds fremtid, og den skal sammen med hovedgreb og udviklingsprincipper sætte en fælles retning for bydelens udvikling over lang tid, så de rette beslutninger om bydelens udvikling bliver truffet og prioriteret.

ANSLAG TIL EN FYSISK HELHEDSPLAN

Udover det strategiske niveau indeholder strukturplanen elementer af kvartersplaner med forslag til byggemuligheder samt tætheder. Dog på et overordnet niveau. Strukturplanens perspektivområder og projekter skal derfor opfattes som forslag, som skal undersøges og viderebearbejdes i kvartersplaner inden der kan udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner.

Vision og hovedtemaer

> Vision for Støvring syd	8
> Støvring syd er landskab og fællesskab	9
> De fem hovedtemaer	10

Strukturer og udviklingsprincipper

> Hovedgreb	16
> De bærende udviklingsprincipper	17
> Blå og grøn struktur	18
> Mobilitet	20
> Fællesskaber og landskaber omkring boliger	24
> Fællesskaber i natur og gaderum	25
> Principper for terrænregulering	26
> De særlige steder kræver en særlig tilpasning	28
> Jordbalance	31

5 bykvarterer i landskabet

> 5 nye boligkvarterer i Støvring syd	34
> Mastrup Ådalskvarteret	36
> Pedersminde	38
> Borup Bakke	39
> Plovhøj	40
> Lushøj	41
> Smedebakke Erhvervspark	42

Etaper og realisering

> Videre arbejde og realisering	46
> Arealer	48

Udarbejdet for:



www.rebild.dk
Hobrovej 110, 9530 Støvring

Udarbejdet i samarbejde med:



www.grandville.dk
CVR 37576964

Rettigheder til alt materiale tilhører Rebild Kommune.

Naturen og fællesskabet først!

Forord

Strukturplanen for Støvring syd er resultatet af et grundigt forarbejde, hvor det vigtigste fokus har været at sikre, at det næste kapitel af Støvrings udvikling griber helheden, at de iboende kvaliteter i området respekteres og at udviklingen giver tilbage og hænger sammen med den øvrige del af Støvring.

I Støvring by oplever vi i disse år en hidtil uset vækst både i antal tilflyttere og erhvervsliv. Derfor skal et større område syd for den eksisterende by udvikles til en ny, attraktiv bydel med et mangfoldigt boligudbud, attraktive erhvervsarealer og rekreative muligheder.

Byrådets vision er, at den nye bydel bliver en naturlig fortsættelse af Støvring mod syd, og at det unikke landskab får plads til at tilføre værdi og blive kendetegnende for den nye bydel.

Strukturplanen stiller derfor skarpt på områdets landskabelige værdier og bydelens indpasning i det omgivende landskab. Planen er udtryk for en helhedstænkning, hvor arealudlæg til bolig- og erhvervsområder tænkes sammen med en samlet plan for grønne strukturer, vejføringer og stiforbindelser, regnvandshåndtering og klimasikring.

Strukturplanen for Støvring syd danner fundamentet for den fremtidige udvikling, og dens hovedgreb er så robuste, at den kan rumme de ændringer, som tiden vil byde på. Det kan både handle om ændringer i de tekniske forudsætninger, i nye måder at bo og transportere sig på osv.

Det er særligt vigtigt for os, at den nye bydel kan mere, end 'bare' at være et godt sted at bo. Bydelen rummer et kæmpe potentiale til at være med i løsningen af en lang række samfundsmæssige udfordringer som f.eks. klima og bæredygtighed, ensomhed osv.

Derfor er fokusområderne i strukturplanen den sammenhængende og mangfoldige by, naturen som hverdagsressource, fællesskaber og den bæredygtige bydel med fokus på klima og mobilitet.

Med Støvring syd skabes en ny bydel, som på én gang har klare identiteter og egenarter, men samtidig også bidrager til og beriger den eksisterende by.

Fællesnævneren er fællesskabet. Fælles om naturen og vandet, fælles om at bo og leve, fælles om legen og læringen, fælles om Støvring. Fælles om bydelen Støvring syd. For sammen udvikler vi Rebild Kommune.

Borgmester

Jesper Greth



Strukturplanen kort fortalt

Resume af planen

EN LANGSIGTET PLANLÆGNING

Der er stor interesse for at flytte til Støvring, og der efterspørges boliger med nærhed til både god infrastruktur og natur. Med det tempo, som Støvring vokser med, er der behov for en sammentænkt udvikling, hvor både funktioner og infrastruktur kan følge med, og hvor der tages hensyn til de naturskønne omgivelser, der kan bidrage og skabe værdi til byen. Støvring syd er næste skridt i byens udvikling, og skal være med til at imødekomme denne efterspørgsel.

Samtidig er der allerede flere større projekter på vej, som spiller ind i udviklingen af Støvring syd. Med etablering af en omfartsvej syd om byen og behovet for en ny skole, er der flere behov, der skal tænkes sammen i den kommende udvikling. Dette understreger behovet for en samlet planlægning.

Strukturplanen for Støvring syd dækker et areal på samlet set 618 ha og danner rammerne for op mod 1400 nye boliger samt en knap 50 ha ny erhvervspark ved motorvejen.

STRUKTURPLANENS INDHOLD

Strukturplanen fastlægger rammer og betingelser for den fremtidige udvikling af bydelen. De overordnede strukturer tegnes op, og de generelle udviklingsprincipper lægges fast.

Strukturplanen består af:

- En vision og en række hovedteamer, der sætter den overordnede retning for bydelens udvikling
- Principper for, hvordan området skal udvikles, og hvad byen skal kunne
- Fastlagte strukturer, der sikrer plads til naturens udvikling, til rekreative områder og til håndtering af vand på overfladen
- Principielle strukturer, der sikrer sammenhængene i området - både for infrastruktur og for grønne kiler
- Bykvarterer med plads til byudvikling og grønne sammenhængende strukturer, og en erhvervspark langs motorvejen



VISIONEN

Strukturplanen er en fleksibel plan, og visionen er en grøn bydel, der udvikles på landskabets præmisser og med fællesskaber i centrum.

Rammerne skal først og fremmest sikre en robust udvikling, hvor klimaet, naturen og vandet bidrager til at skabe værdi, og hvor fællesskaber og sammenhænge er en hovedprioritet.

Planens udviklingsprincipper udgør værdiplanen for Støvring syds udvikling. Principperne sikrer at beskyttelsen af områdets værdier kommer i første række, samtidig med, at områdets strukturer skaber attraktive muligheder for fremtidens by. Det gælder både sammenhængende blå-grønne strukturer i boligområderne, god infrastruktur og fællesskabsorienterede bystrukturer.

Støvring syd rummer mange værdier, som vi skal værne om. Derudover rummer området gamle kulturværdier, der giver identitetsskabende træk til området. Her er både åbenhed, tilgængelighed og bevaring vigtige prioriteter.

ET OVERORDNET NIVEAU

Vi detailplanlægger ikke, fordi der skal være mulighed for at tilpasse den måde, som vi ønsker at leve og bo på, når realiseringen af de enkelte områder bliver aktuel. Planen strækker sig langt ind i fremtiden, og vi ved endnu ikke, hvilken efterspørgsel vi ser til den tid.

Planen udpeger en række bykvarterer og et erhvervskvarter, som til sammen udgør Støvring syd. Hvert kvarter er opbygget på strukturniveau, og rummer hver sine værdier. Inden realisering af de enkelte kvarterer, skal der udarbejdes en kvartersplan for hvert af disse.

Kvartsplanerne markerer en etapeinddeling i udviklingen af Støvring syd. De skal konkretisere strukturplanens visioner og sikre, at udviklingen både knytter sig til den eksisterende by og sker på aktuelle behov og vilkår, når den enkelte etape skal realiseres.

Vision og hovedtemaer

VISION FOR STØVRING SYD



Støvring syd er udviklet på landskabets præmisser
med fællesskaber i centrum

De enkelte boligkvarterers stærke identiteter skaber særlige tilhørsforhold
og en stærk fællesnævner, som kan vokse til fællesskaber

Støvring syd er landskab og fællesskab

VI SKAL FREMHÆVE STØVRINGS KENDETEGN

Kendetegnende for Støvring er de store naturskønne ådale, Lindene Ådal og Møstrup Ådal. Ådalene er meget markante natur- og landskabstræk. Den bynære Møstrup Ådal skærer hele vejen ind igennem byen, og bevæger man sig i bunden af dalen, oplever man på de fleste strækninger at være omgivet af natur. Kun enkelte steder markerer ny bebyggelse sig og bryder med oplevelsen af at være i naturen. Selvom man er tæt på byen.

Støvring syds iboende kvaliteteter er det kuperede landskab med de høje læhegn, gamle skove, historiske høje og fredede ådale. Udover de fantastiske natur- og landskabsværdier findes også flere ældre gårde og ikke mindst 'Ødekirken' som fortæller om områdets historie. At byudvikle i Støvring syd kræver derfor respekt for de værdier, der allerede findes. Derfor sætter vi natur, kultur og landskaber først.

NOGET AT VÆRE FÆLLES OM

I Støvring syd skal der skabes nye og spændende måder at bo på for mange forskellige målgrupper og mennesker. Der skal være plads til at være sammen – og plads til at kunne trække sig tilbage. Vi har derfor fokus på at skabe gode fællesskaber som én af de grundlæggende værdier i udviklingen af Støvring syd.

Det handler både om de store fællesskaber i bydelen Støvring syd og i de små fællesskaber i bydelens kvarterer og mindre naboskaber.

Vi vil prioritere de nære fællesskaber i de enkelte bykvarterer som udgør Støvring syd. Fællesskaber som deles af dem, som færdes og bor her. De gode fællesskaber opstår, hvis man har noget at være fælles om. Det kan være fælles om en følelse af tilknytning til et boligkvarter med en særegen identitet, det kan være fælles om brugen af naturen til rekreative aktiviteter eller andre fællesskaber.

Men fællesskaber handler også om, hvordan vi konkret bygger, og hvordan det bebyggede miljø skaber åbenhed og rum til at mødes. I Støvring syd prioriterer vi derfor fællesskaberne, og indtænker dem i alle skalatrin. Fra udformninger af veje og uderum til indretning på den enkelte matrikel mv., så de bedste betingelser for hverdagens små møder er til stede.



De fem hovedtemaer

Visionen bygges op omkring 5 hovedtemaer, som er de styrende elementer i strukturplanen. De danner grundlaget for de hovedgreb og udviklingsprincipper, som planen opstiller for områdets udvikling.

Hovedtemaerne er dermed et gennemgående element for Støvring syds fremtidige udvikling og de strukturer, som bydelen bygges op omkring.

Tema 1: Fællesskaber



De nære fællesskaber prioriteres i Støvring syd. Det handler om fællesskaber, som den enkelte kan vælge til, og som gør en forskel i den nære hverdag. Det handler også om aktive fællesskaber for de mange, som færdes i og igennem kvarteret - i hverdagen eller i fritiden, gående eller på cykel.

Udover at være et vigtigt fundament for 'det gode hverdagsliv' tror vi på, at stærke fællesskaber kan medvirke til at tage livstog med store samfundsmæssige udfordringer som f.eks. ensomhed. Samtidig kan stærke fællesskaber have en kriminalpræventiv og tryghedsfremmende effekt.

Tema 2: Sammenhæng med Støvring



Med Støvring syd vil vi skabe forbindelser til Støvring by og de omkringliggende naturoplevelser.

Målet er, at Støvring syd ikke alene bliver en bydel for områdets nye beboere, men et offentligt grønt og rekreativt udfugsmål for hele byen med nye stier, der fremmer naturoplevelser og motion – og dermed bedre trivsel, mental sundhed og sygdomsforebyggelse.

Med Støvring syd dannes nye rekreative forbindelser, så beboere helt inde i bymidten kan bevæge sig ud til de helt store landskabstræk, Lindenberg Ådal og videre mod Rold Skov.



Tema 3: Klima og bæredygtighed



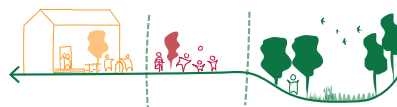
I udviklingen af Støvring syd sætter vi klima og bæredygtighed i centrum. Strukturplanen støtter op om 'Vores Klimaplan' og potentialet for at skabe en klimarobust by med plads til det gode hverdagsliv for alle byens borgere.

I Støvring syd har vi fokus rettet mod at styrke og understøtte en bæredygtig byudvikling, med udgangspunkt i lokale fællesskaber og det gode hverdagsliv. Vi vil skabe en sammenhængende bydel, hvor nærhed til hverdagens funktioner, attraktive byrum og natur understøtter lokale muligheder for fællesskaber, sundhed og livskvalitet.

Vi vil styrke naturkvalitet og rekreative muligheder, og bruge den blå og grønne klimatilpasning som løftestang til at øge livskvalitet og sundhed for byens borgere og samtidig sikre en god balance til fordel for både byen og naturen.

Klimatilgangen sikrer, at Støvring syd allerede i de helt spæde udviklingsfaser har et bæredygtigt fokus.

Tema 4: Landskabet og naturen



Støvring syd er en unik mulighed for at integrere den bæredygtige by med natur, landskab og vandressourcer. Ådalene i og omkring Støvring syd besidder ikke kun store landskabelige kvaliteter, men rummer også et stort naturpotentiale.

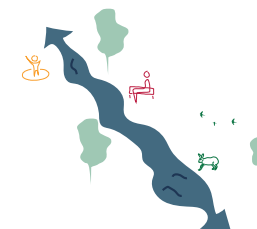
Visionen for Støvring syd er, at de eksisterende natur- og landskabskvaliteter ikke kun skal beskyttes – de skal udvikles.

Støvring syd skal demonstrere, at naturen både kan beskyttes og bevares men også udvikles, når vi byudvikler for fremtiden.

Med fokus på at skabe synergi mellem natur, vand, landskab, sundhed, klimatilpasning og fællesskaber, vil vi lave indsatser i de nye byområder i og omkring Støvring syd.

Vi vil skabe plads til mennesker, regnvand og biodiversitet gennem en planlægning for naturzoner hvor den sårbare ådalsnatur prioriteres højest, og rekreative zoner som en overgang mellem by og natur med plads til ophold. Det skal skabe en fælles rød tråd for byudvikling i Støvring syd.

Tema 5: Vandet



Den fremtidige vandhåndtering i Støvring syd skal foregå på overfladen.

Regnvand er en enorm ressource, der skal give merværdi fra det rammer overfladen til det ender som vand i vandløbet. Støvring syd skal i udgangspunktet behandle vandets kredsløb i sammenhængende blå-grønne strukturer på overfladen.

Regnvandshåndteringen skal bidrage med såvel rekreativ værdi for bydelens beboere i de nære grønne opholdsarealer som en styrket naturværdi i de lokale ådale.

Vi vil derfor prioritere plads til vandet både i byen og i de grønne omgivelser.





Sekshøj skov

Nordjyske Motorvej E45

Sorup

Juelstrup Sø

Støvring

Station

Volsted

Støvring syd

Flo

Mastrup Ådal

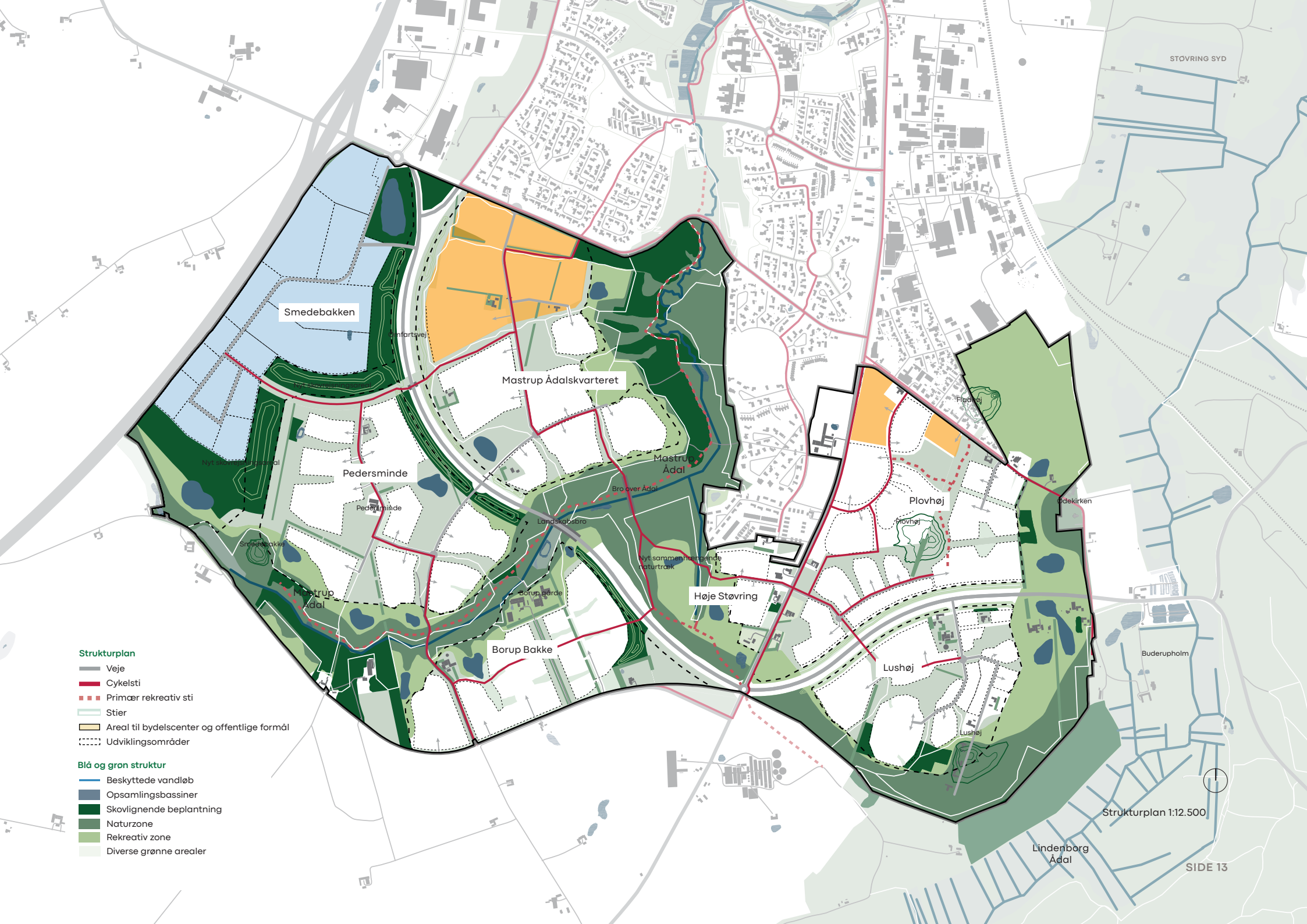
Bjergeskov

Lindborg Ådal

Gravlev

Mod Rold skov

Skorping



STØVRING SYD

Smedebakken

Mastrup Ådalskvarteret

Pedersminde

Høje Støvring

Borup Bakke

Plovhøj

Lushøj

Strukturplan 1:12.500

Lindenborg
Ådal

SIDE 13

Strukturplan

- Veje
- Cykelsti
- Primær rekreativ sti
- Stier
- Areal til bydelscenter og offentlige formål
- Udviklingsområder

Blå og grøn struktur

- Beskyttede vandløb
- Opsamlingsbassiner
- Skovlignende beplantning
- Naturzone
- Rekreativ zone
- Diverse grønne arealer

Strukturer og udviklingsprincipper

Hovedgreb

Støvring syd er meget mere end Støvring syd

DET HELT STORE SAMMENHÆNGENDE NATURTRÆK

Den fredede og naturskønne Mastrup Ådal skærer hele vejen igennem Støvring by. Øst for byen møder den Lindenberg Ådal, der som et markant og meget stort naturtræk, forbinder helt ned til Rold Skov - Danmarks næststørste sammenhængende skov. Det er det, der er rammen omkring byudvikling i Støvring syd, og det der giver Støvring syd et ganske særligt potentiale ift. særligt sundhed og natur- og rekreative oplevelser.

UNIK MULIGHED FOR STORT BLÅT-GRØNT NETVÆRK

Mange steder vil menneskeskabte elementer udgøre barrierer for flora og fauna, fx kan store veje opdele naturområder i små "øer", og på den måde gøre det vanskeligt at skabe de store sammenhængende natur- og landskabstræk.

Udviklingen af Støvring syd rummer en unik mulighed for at binde de store grønne træk sammen, så de bliver en central del af Støvring syd. Det skaber merværdi for både flora og fauna men også for nuværende og fremtidige borgere i Støvring. De store grønne sammenhænge skaber mulighed for spredning af både flora og fauna som er en kæmpe naturgevinst og fundamentet for en mere robust natur.

Potentialet i det sammenhængende grønne træk er, at det både forbinder Lindenberg Ådal og Mastrup Ådal med hinanden i et stort grønt loop, men også med en mulighed for – på sigt – at forbinde de to ådale med de grønne arealer vest for motorvejen. Det grønne hovedgreb skaber således ikke bare værdi for kommende borgere i Støvring syd, men for hele byen. Det kræver et særligt strategisk grundlag, der sætter rammerne for udviklingen omkring.

SAMMENHÆNGENDE BYKVARTERER

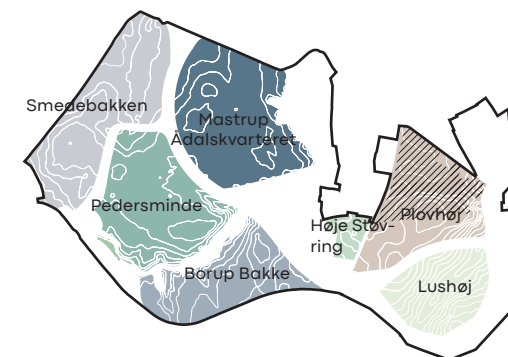
Landskabet bidrager til en naturlig inddeling af bykvarterer i Støvring syd. De enkelte bykvarterer er naturligt sammenhængende strukturer. Indenfor hvert kvarter skal det nære fællesskab prioriteres og styrkes ved at skabe egne identiteter, der knytter sig til kvarterets placering, historie og individuelle udvikling.

Kvarterernes udformning skal skabe rammerne om noget at være fælles om. Det kan være i form af gaderummene, grønne omgivelser til rekreative aktiviteter eller andre lokale fællesskaber.



Gør den store natur tilgængelig

Med udviklingsplanen er det muligt at sammenbinde de omgivende naturtræk på tværs ved at trække forbindelsen gennem Mastrup Ådal. På den måde skabes et naturskønt bælte gennem området på arealer, som ville være udfordrende at byudvikle på grundet topografi og naturhensyn.



Unikke bykvarterer

Landskabet opdeler bydelen i bykvarterer med hver sin egen stærke identitet, der understøtter fællesskaber og styrker det enkelte bykvarters særlige egenart, landskabelige placering og fortælling.

De bærende udviklingsprincipper

Værddiplanen for Støvring syd

1.

Beskyt og udvikl ådalsnaturen

Ådalsnaturens kvaliteter ligger i mangfoldigheden af forskellige naturtyper og i samspillet mellem dem.

De naturmæssige sammenhænge langs ådalene skal beskyttes og udvikles. Det skal ske med en sammenhængende ekstensiv pleje af området.

Genskabelse af lysåben natur og naturlig hydrologi i ådalen vil også medvirke til at udvikle den sårbare ådalsnatur.

2.

Gør den rekreative natur til et aktiv for alle

De store natur- og landskabsværdier skal være både synlige og tilgængelige. Naturen trækkes derfor langt ind i kvartererne, så alle har nærhed til natur.

En rekreativ zone vil fungere som buffer mellem byen og den sårbare natur. Her skal der være plads til adgang, leg og håndtering af vand på forsvarelig vis. Fokus er på ådalens landskab og overgangen mellem by og natur.

3.

Respektér de særlige steder

Særlige steder kræver en særlig tilgang. Støvring syd rummer især med sin naturskønhed mange særlige steder, som der skal værnes om.

Når man bygger i nærheden af den fredede natur, gamle skove, åløb og ådale, fortidsminder, historisk bebyggelse og øvrige udpegede særpræg, skal man være særlig nænsom og respektere stedet.

4.

Løs regnvandshåndteringen synligt på terrænen

Alt overfladevand i området skal transporteres på terrænen. Det skal ske i en sammenhængende struktur fra den enkelte grund til et egnet nedsivningsområde eller endelig recipient.

Vandstrukturen skal kunne håndtere kraftige regnhændelser og samtidig give mulighed for løsninger med merværdi til bymiljøet, sundhed, naturoplevelser og biodiversiteten.

5.

Håndtér jord på en bæredygtig måde, og lad den skabe værdi

Den overskudsjord der genereres ifm. byudvikling skal håndteres lokalt og medvirke til at skabe rekreativ værdi - fx som beplantede volde, der samtidigt afskærmer mod støj.

6.

Prioritéér fællesskabet

Skab klart definerede fællesskaber på hhv. nabo-skabs-, bykvarter- (de fem kvarterer), bydels- (Støvring syd) og by-niveau (Støvring), og tænk fællesskaber ind så de understøtter den sociale struktur.

Brug fællesskaber strategisk til at skabe tryghed og gode naboskaber, så fællesskaberne også får en kriminalpræventiv virkning og medvirker til at undgå ensomhed.

7.

Saml bylivsskabende funktioner få steder

Prioritéér de funktioner i bydelen og de 5 bykvarterer, der bidrager til bylivet, og sørg for at skabe "kloge-m²" der kan bruges af flere og i en større del af døgnet og året.

Samle funktionerne i et bydelscenter og enkelte klynger, hvor de kan skabe synergi om hverdagens gøremål og drage nytte af hinanden.

8.

Understøt bæredygtig mobilitet og prioritéér de letteste trafikanter

Prioritéér de lette trafikanter, og gør det let og direkte at benytte særligt cyklen som bæredygtigt transportmiddel på tværs af bydelen byen.

Det skal være en fordel at færdes på cykel eller til fods til de bynære destinationer.

Sørg samtidig for faciliteter, der understøtter bæredygtig mobilitet i bydelens særlige knudepunkter f.eks. el-ladestationer og lappestationer til cykler. Og arbejd for en kollektiv trafik.

Blå og grøn struktur

Udvikling på landskabet og naturens præmisser

Støvring er en grøn by, og ambitionen er, at naturen og landskabet bliver mere tilgængelig og at der skabes nye og bedre grønne forbindelser til de store ådale.

I Støvring syd er det derfor målet, at den sårbare natur styrkes, beskyttes og integreres i en robust og langtidssikret byudvikling. En bydel, hvor de ekstraordinære landskaber er tilgængelige, og hvor den enkelte bolig er tæt integreret med og forbundet til landskabet gennem vandets vej.

Dette skal sikres gennem en landskabsstrategi for hvert kvarter i Støvring syd, som skal være udgangspunktet for udformningen af de enkelte kvarterer.

DEN SÅRBARE ÅDALSNATUR

Den sårbare ådalsnatur udlægges som en naturzone, der friholdes for byudvikling for at beskytte og udvikle biodiversiteten og det lysåbne landskab. De glidende overgange mellem ådalens forskellige naturtyper skal fremmes ved at genskabe naturlig vandafledning og en sammenhængende ekstensiv pleje af området. Naturplejen skal bestå i en afgræsning eller slåning i store sammenhængende arealer. Naturkvaliteterne skal øges og overfladevandet skal håndteres, så det ikke påvirker vandløbene negativt i en fremtid med kraftigere regn.

-
- Beskyttede vandløb
 - Opsamlingsbassiner
 - Skovlignende beplantning
 - Naturzone
 - Rekreativ zone
 - Diverse grønne arealer



Natur

- Naturzone
- Rekreativ zone
- Skovlignende beplantning
- Grønt beplantningsbånd
- Diverse grønne arealer

Der vil være adgang til naturzonen ad trampestier. Menneskeskabte elementer skal minimeres, og hvor de er nødvendige, skal de udføres så skånsomt som muligt i naturmaterialer. For bløde trafikanter sikres der få men landskabeligt integrerede krydsninger af Mastrup Bæk, som sikrer at området bindes sammen.

DEN REKREATIVE NATUR

Mellem den sårbare ådalsnatur og boligerne udvikles en rekreativ zone. Den rekreative zone vil fungere som en mild overgang med respekt for landskabet mellem bolig og natur og trækkes ind i byen som grønne kiler.

I den rekreative zone prioriteres tilgængelighed og rekreativ brug, i respekt for beskyttelsen af de særlige landskabelige værdier. Beboere og besøgende skal kunne få let adgang til at opleve og opholde sig i grønne omgivelser. Samtidig skal den give plads til lokale bassiner og vådområder til håndtering af overfladevand fra byen.

Områderne skal fremstå som naturarealer i sammenhæng med ådalens sårbare natur, men der skal også være plads til rekreative fællesfaciliteter som naturlegepladser, vand- og cykelstier, shelters og bålsteder. De rekreative elementer skal udføres på landskabets præmisser, så overgangszonen fortsat opleves som naturområde og respekterer landskabet.



Vand

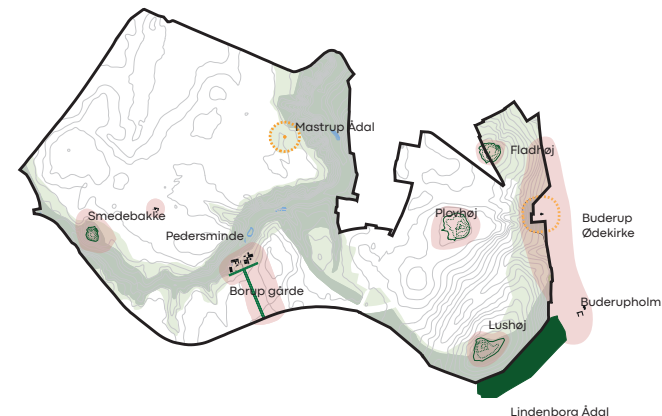
- Beskyttede vandløb
- Beskyttede søer
- Eks. vådområder
- Nye opsamlingsbassin
- Teknisk løsning af vand (ifm. veje)
- Naturzone
- Rekreativ zone

Grupperinger af træer og buske kan give variation i landskabet og afskærmer ådalens natur fra byen. Mindre frugtlunde og mindre grupper af frugttræer og -buske kan skabe grundlag for fællesskaber omkring brugen af naturen for bydelens beboere.

VANDHÅNDTERING

Støvring syd er en klimabydel, hvor overfladevandet håndteres lokalt, inden det udledes. Alt vand skal ledes til en af de tre recipienter: Juelstrup Sø, Mastrup Bæk og Lindensborg Å. Men vandet skal også bruges lokalt til at skabe rekreativ værdi og bedre betingelser for flora og fauna. Der skal derfor være plads til vandet - der hvor det skaber merværdi.

I opbygningen af vandstrukturen vil der være fokus på at der skal flyttes mindst muligt jord til etableringen og at materialeforbruget minimeres. Samtidig vil der i Støvring syd være fokus på at undgå jord- og grundvandsskadelige byggematerialer og pesticider. Regnvandsstruktur danner det principielle afsæt for et videre arbejde med at konkretisere planens forskellige bykvarterer med en sammenhængende vandstruktur fra det bebyggede miljø til endelige recipienter.



Særpræg

- Historisk bebyggelse
- Historisk høj
- Bjergeskov
- Fortidsminde- og areal
- Identitetgivende særpræg
- Naturzone
- Rekreativ zone

VANDETS VEJ

Alt overfladevand skal transporteres på terrænen ud af det bebyggede miljø i systemer af åbne render og bassiner i de grønne kiler og langs stier og veje.

I byen ledes vandet fra privat matrikel til den fælles vandhåndteringsstruktur bestående af åbne render, grøfter, stisystemer og vejprofiler, hvor vandet opsamles og forsinkes og ledes videre til de grønne omgivelser i de grønne kiler og den rekreative zone.

I den rekreative zone anlægges de lokale opsamlingsbassiner og vådområder med rekreativ værdi og højt naturindhold. Disse anlægges i nærhed til de befæstede arealer. Vandet ledes gennem den rekreative zone i mindre, åbne strukturer fra byen til den sårbare ådalsnatur.

Fra bassiner og vådområder ledes vandet i udgangspunktet videre til slutrecipienten ved overrisling til den sårbare ådalsnatur. Dermed simuleres vandets naturlige vej i en ådal.

Smedebakke Erhvervspark skal som udgangspunkt følge samme principper, som de andre områder. Regnvandet fra erhvervsområdet har dog en anden forureningsgrad, hvorfor de enkelte løsninger skal vurderes herefter. Det kan derfor ikke udelukkes, at erhvervsområdet etableres mere traditionelt med rør og bassin.

Mobilitet

De letteste trafikanter prioriteres

Strukturen i Støvring syd skal understøtte bæredygtig mobilitet. Derfor prioriteres gode, effektive og trygge cykelforbindelser fra de nye boligkvarterer til skoler, midtby og togstation. Der skabes ligeledes grundlag for en offentlig transport med kort afstand til de enkelte boliger.

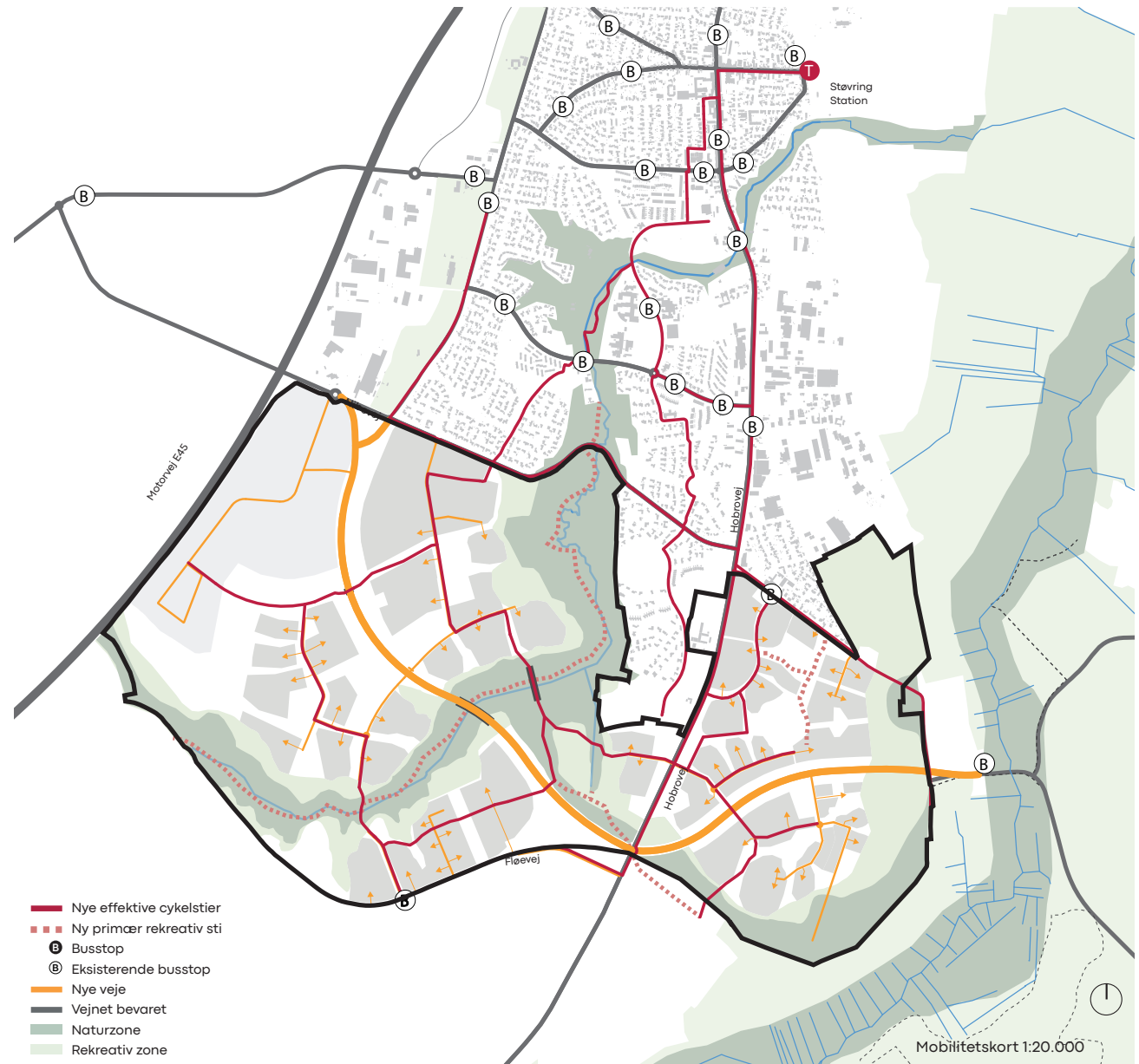
Målet er en struktur, der muliggør at så mange som muligt vælger bæredygtige mobilitetsformer som f.eks. cykling og gang frem for bilen.

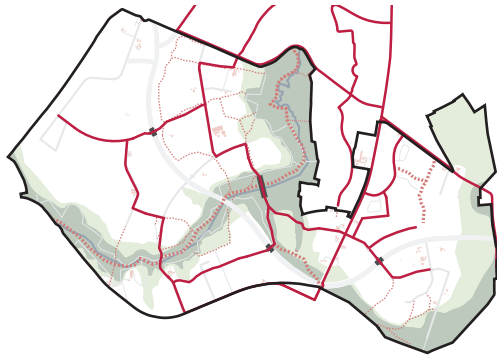
Men Støvring syd er et stort område, og mange arbejder i andre byer og er afhængige af bilen. Derfor lægges der i strukturplanen op til at understøtte samkørsel, el-ladestruktur mv. Konkret lægges der op til at placere samkørselspladser i forbindelse med bydelscenteret og bydelens forskellige offentlige funktioner som skole, indkøb osv. Altså der hvor man alligevel har ærinder.

DE BLØDE TRAFIKANTER

I Støvring syd etableres et effektivt hovedcykelstinet, som både internt forbinder de forskellige boligkvarterer med hinanden, og som griber fat i de eksisterende cykelstier ind til Støvring midtby. På hovedcykelstinet sikres cyklisterne høj fremkommelighed ved at anlægge stier i brede profiler med bløde sving og stigninger, og uden sammenblanding med andre trafiktyper.

Hovedcykelnettet forgrener sig ud i mindre cykelstier, som sikrer





De lette trafikkanter

- Nye effektive cykelstier
- - - Ny primær rekreativ sti
- · · · · Nye stier
- Bro til bløde trafikkanter
- Underføring til bløde trafikkanter
- Naturzone
- Rekreativ zone

at man selv fra yderpunkter i området er koblet godt op på cykelstinet, ny skole og Støvring midtby. Den gode skoleforbindelse prioriteres højt, hvorfor det er nødvendigt med underføringer flere steder på den gennemgående omfartsvej, så der er sikre og gode krydsningspunkter til de bløde trafikkanter.

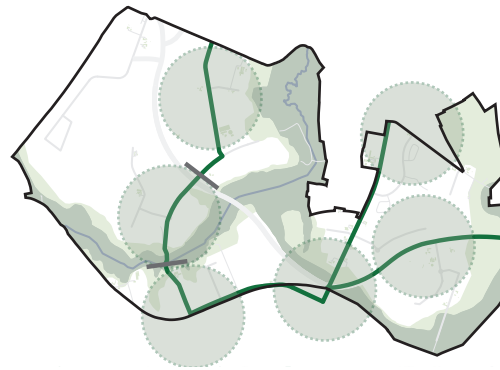
Derudover foreslås det at anlægge en cykelbro over ådalen for at tilgodese den korteste og hurtigste rute til og fra skole. Cykelbroen vil både skåne den sarte ådal og sikre, at cyklisterne undgår for stejle eller kringlede ruter gennem den kuperede ådal.

Som alternativ til en cykelbro vil cykelforbindelsen kunne krydse ådalen ved den kommende omfartsvej. Dette vil dog medføre længere cykelafstande og potentielle udfordringer ift. tryk.

Den del af den eksisterende Nibevej, som passerer ådalen kan omdannes til cykelsti eller den kan nedbygges til en intern fordelingsvej med hastighedsdæmpning. Høje Støvring vil på den måde også være knyttet godt op til den nye skole.

VEJNETTET UNDERSTREGER FUNKTIONEN

Vejnettet i Støvring syd bygges op omkring en omfartsvej, der løber gennem området og et vejnet, der forgrener sig i hvert kvarter. Alle boligkvarterer vejbetjenes enten via Nibevej, den kommende omfartsvej, Fløvevej eller Hobrovej. Det kommende



Den kollektive trafik

- Busrute
- Evt. busluse
- B Busstop
- + Afstand 400 m (5 min. gang)
- Naturzone
- Rekreativ zone

erhvervsquarter vil få separat vejforsyning. På den måde understreger den opdelte infrastruktur også afstanden mellem de to funktioner bolig og erhverv.

Omfartsvejen bliver rygraden gennem Støvring syd og skal sikre høj fremkommelighed og sikkerhed for trafikken, hvorfor vejadgange fra omfartsvejen begrænses.

Alle boligkvarterer har et internt fordelingsvejsystem, hvor især i de kuperede kvarterer er udformet efter områdets topografiske forhold.

Det sydlige område Borup Bakke kan tilgås i bil via Fløvevej, som omlægges på grund af etableringen af omfartsvejen med tilslutning til Hobrovej syd for den kommende rundkørsel.

OMFARTSVEJEN OG KRYDSNING AF ÅDALEN

Den planlagte omfartsvej kommer til at krydse Mastrup Ådal, og for at biler kan passere den dybe dal kan krydsningspunktet enten udformes som en dæmning eller en landskabsbro.

Fordelene ved en landskabsbro er bl.a., at den store sammenhængende natur forbliver intakt, da flora og fauna fortsat kan passere uhindret i ådalen under broen. Dette vil styrke strukturplanens hovedgreb om at sammenbinde de store naturtræk



Biler

- Ny omfartsvej, etape 1
- Ny omfartsvej, etape 2
- - - Ny omfartsvej, alternativ placering
- Nye fordelingsveje i boligområde
- Nye boligveje
- Vejnet bevaret
- Naturzone
- Rekreativ zone

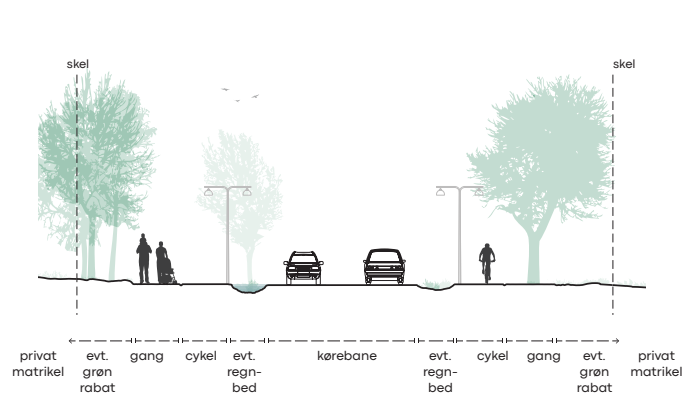
omkring Støvring syd, og vil desuden også muliggøre rekreative stiferløb under broen, der kan binde stinettet hele vejen ind til Støvring midtby.

Anlægges omfartsvejen med en dæmning over Mastrup Ådal vil der sikres faunapassage, som skal udformes med mindst mulig barrierevirkning for naturtrækket. Desuden skal der laves nærliggende alternative krydsningsmuligheder for rekreative forbindelser.

Rækkefølgen for etaperne i Strukturplanen forholder sig til takten for den planlagte udførelse af omfartsvejen, men Strukturplanens principper for infrastruktur er udformet med en robusthed som gør, at alle kvarterer i teorien kan realiseres og have høj kvalitet uanset om omfartsvejen er anlagt eller ej. Ved et fuldt udbygget strukturplanområde vil trafikmængden dog øge behovet for vejen, hvis den eksisterende infrastruktur på Nibevej, Hobrovej og Buderupholmvej skal kunne følge med udviklingen.

Vejprofiler og vejæstetik

De letteste trafikanter først!



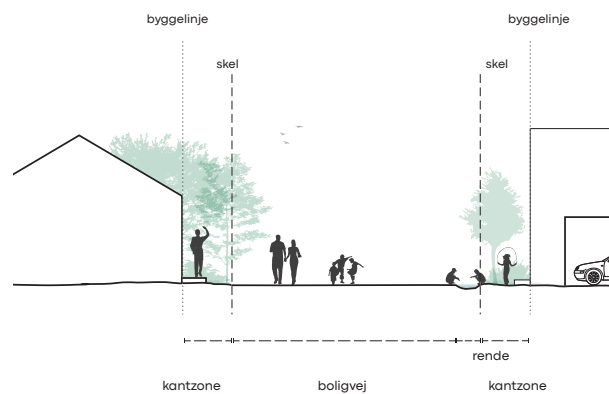
Vejprofil - Fordelingsvej

Fordelingsvejene anlægges som en dobbeltrettet kørebane.

Langs begge sider af vejen anlægges gang- og cykelstier. På udvalgte strækninger anlægges 'hurtigruter' til cyklister, der skal give nem adgang til og fra byen, skolen mv.

Mellem de bløde trafikanter og kørebanelen anbefales en smal grøn zone som adskillelse mellem hård og blød trafik. Der kan evt. beplantes med træer langs vejen.

Der kan desuden anlægges en bredere grøn zone mellem de bløde trafikanter og de private matrikler, som grænser op mod vejen.

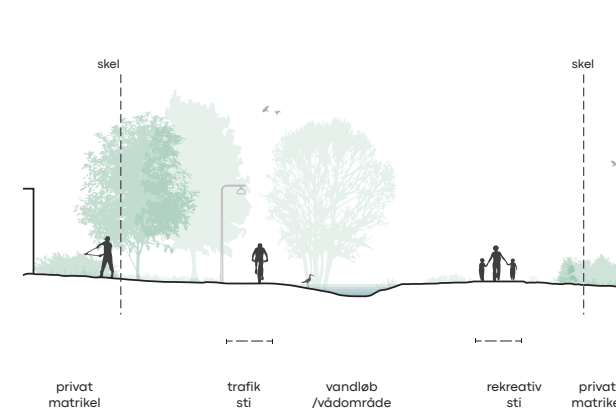


Vejprofil - Boligvej

Boligveje anlægges på de bløde trafikanters præmisser. På boligvejene mødes man og er opmærksom på hinanden. Vejens forløb med kurver og indsnævring er med til at sænke hastigheden og øge trafiksikkerheden.

En kantzone fra bebyggelsens facade giver plads til at byde velkommen og sætte sit præg udenfor sin bolig.

I områder med tættere bebyggelse kan vejene indrettes som lege- og opholdsområder med en hastighedsbegrænsning på 15 km/t.



Profiler for trafikstier og rekreative stier

Der skelnes mellem trafikstier og rekreative stier i Støvring syd.

Trafikstier udgøres af de effektive cykelstier og skoleveje for de bløde trafikanter, og de skal anlægges som dobbeltrettede veloplyste asfalterede stier.

De rekreative stier i landskabet anlægges enten som grusstier eller naturstier i naturligt svungne forløb, og skal som 'naturruter' sikre de mange grønne forbindelser i landskabet.

Fremtidig omfartsvej

Strukturplanens indspark til den planlagte omfartsvej



Principsnit: den nye omfartsvej og boligkvarterer

En af forudsætningerne for strukturplanen er den allerede igangsatte planlægning af den kommende omfartsvej, som afleder en række bindinger for den omkringliggende byudvikling.

Vejen har til formål at lede den tunge og gennemkørende trafik på den eksisterende Nibevej og Buderupholmvej væk for til dels at gøre de områder af Støvring mere attraktive, og til dels at skabe en let tilgængelig og effektiv rute mellem oplandet og motorvejsnettet. Med en voksende by, bliver behovet for en alternativ forbindelse, der kan aflaste det eksisterende vejnet, bare forstærket.

Fremkommeligheden og trafikikkerheden vægtes højt, hvorfor antallet af vejadgange fra de nye boligområder til omfartsvejen begrænses mest muligt.

Med en placering midt i en ny bydel er den kommende omfartsvej en relativt stor vej med et bredt vejdlæg. For at undgå, at vejen skærer den nye bydel over i to dele, er det vigtigt med over- eller underføringer, som skaber gode forbindelser på tværs for de bløde trafikanter.

For at undgå, at vejen bliver en støjgene i den nye bydel, opfordrer strukturplanen til rekreativ brug af overskudsjord, så man

laver landskabelig støjafskærmning, genetablerer sammenhængende beplantningsbånd og genbruger jord.

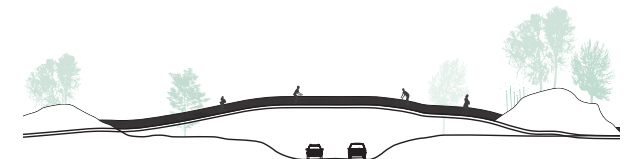
Med strukturplanen ønskes det desuden at omfartsvejen gives en øget opmærksomhed på den karakter, som vejen får. Det er vigtigt, at strækningen fra oplandet og ud til motorvejsnettet ikke bliver monotont, men præget af variation i oplevelserne.

Overordnet set kan den nordlige del af vejen have et mere urbant udtryk, da denne orienterer sig mod den etablerede by, mens den sydlige del får en mere landskabelig karakter, da boligkvartererne her grænser op til det åbne land og marker.

Derudover kan vejens åben- og lukkethed variere alt efter, om den passerer et boligkvarter eller et grønt træk. Ved boligkvartererne vil den være omgivet af beplantningsvolde, mens den gennem fx ådale har frit udsyn til landskabet. Vejens forløb vil blive præget af skiftende oplevelser mellem bl.a. kig til "skoven" og "slugten".



Alternativt principsnit: begrønning tæt på vejprofilen



Alternativt principsnit: lokalt sænket vejprofil

Fællesskaber og landskaber omkring boliger

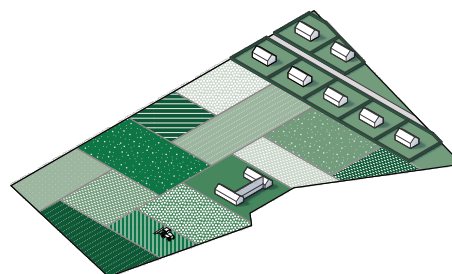
I Støvring syd er man fælles om det grønne. Naturlandskaberne er for alle og gøres tilgængelig for alle beboere i både Støvring syd og hele Støvring by.

Vi vil skabe en ny grøn bydel med udgangspunkt i det rige og varierede landskab, der omgiver os i Støvring - det kuperede terræn, skovene, engene og ådalene. En ny bydel med identitet og fællesskaber i centrum.

Med kvarterer i Støvring syd skaber vi moderne boligkvarterer, som individuelt har klare identiteter og egenarter samtidig med, at de alle indskrives sig under fællesnævneren som er boliger blandt landskaber og fællesskaber.

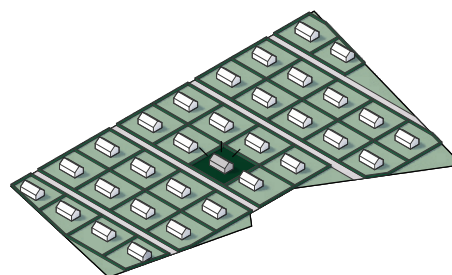
Fællesskaberne skal eksistere på flere niveauer - fra de helt nære fællesskaber omkring den enkelte bolig, over mindre fællesskaber bygget op omkring de enkelte boligklynger, til de store fællesskaber på by-niveau.

Vi vil udvikle Støvring syd med afsæt i en grøn byggemodning, hvor landskabet kommer først og skaber rammerne omkring bydelens fremtidige liv. Bydelens kvaliteter skabes tidligt og det monokulturelle landskab erstattes af en mangfoldig natur og øget biodiversitet, der fremmer rekreation, sundhed, leg og læring.



Fra monokultur

Næsten 2/3 af Danmarks areal består af opdyrket landbrug.



Fra kvarterer med én måde at bo på

Det klassiske parcelhuskvarterer uden særlige karakterer eller særpræg.



Til by i naturen

Støvring syd ønskes udviklet til en bydel, hvor landskabet fortsat får plads og hvor naturen sikres gode betingelser for en vedvarende bred biodiversitet.



Til flere måder at bo på

Støvring syd skal være en bydel defineret af de omgivende landskaber, de levende fællesskaber og variation i udbuddet af boliger.

Fællesskaber i natur og gaderum

Der skal være rum til vejfesterne

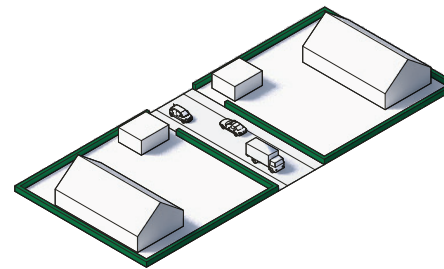
Med et ønske om at skabe en bydel, hvor det gode nabofællesskab prioriteres, fastlægger Strukturplanen en række grundprincipper, som skal sikre de gode uderum, hvor fællesskaber kan opstå og vokse.

Gaderummene skal være de daglige mødesteder i hverdagen. Det er her nabofællesskabet dyrkes. Med få enkle redskaber skabes der et trygt og genkendeligt rum, som får områdets beboere til at møde hinanden i øjenhøjde.

Grundprincipperne omfatter blandt andet udlæg af facadelinjer, som sikrer placeringen af byggeri tæt på vejen, så oplevelsen af vejrummet forbliver lille og intim, og man derfor inviteres til at opholde sig her til uformelle møder.

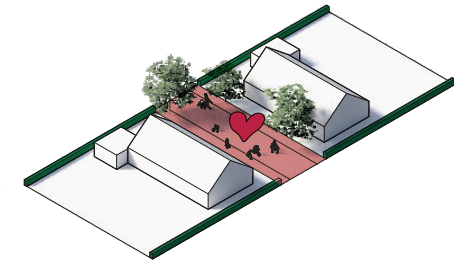
Derudover vil tilbagetrækning af carporte, garager mm bag bygningerne bidrage til en visuel sammenhæng mellem den enkelte bolig og bydelens offentlige rum – hvad enten det drejer sig om gade- eller pladsrum. Målet er at skabe kontakt mellem det der sker inde i husene, og det der sker i de offentlige rum.

Boligen skal naturligvis have plads til privatlivet. Formålet er at sikre henvendte facader, der indikerer et levet liv bag væggene fremfor helt lukkede facader.



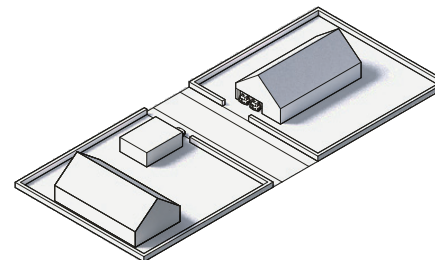
Fra bilgade

Veje på bilernes præmisser.



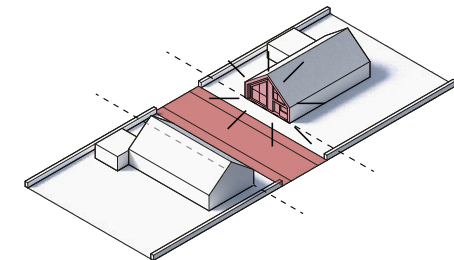
til boligvej

Til boligveje, hvor mennesket er i fokus. Hastigheden sænkes, og vejens profil ændres til at understøtte ophold og naboskab. Carporte trækkes bag bygningen for at optimere udsyn til boligvejen.



Fra døde facader

Fra indadvendte facader uden artikulering og med carporte foran, som afskærmer og fjerner kontakten med naboen.



Til henvendt arkitektur

Til aktive facader, som bidrager til gaderummet og skaber kontakt mellem naboerne. En byggelinje trækker bygninger ud mod vejen og skaber rum og identitet til gadeprofilen.

Principper for terrænregulering

Terrænfald optages internt i bygningsarkitekturen

Generelt er tilgangen til terrænregulering i Støvring syd, at reguleringen af terræn på grunden skal begrænses, og at der ved regulering i høj grad skal tilstræbes et naturligt fald. Byggeriet skal indpasse sig i det naturlige terræn og arbejde med det naturlige terræn frem for at arbejde imod det.

At udforme bygningsarkitektur som optager terrænspring internt i bygningen, kan gøres på en række forskellige måder.

Byggeriet kan opføres med en parterreetage, som graver sig ind i terrænet. På denne måde har bygningen internt en trappe, som forbinder bygningens to (eller flere) niveauer.

Byggeriet kan bestå af flere niveauer som forskyder sig identisk med terrænet. På denne måde har bygningen typisk interne trapper langs det naturlige terræn og vil ofte bestå af flere forskudte halve etager.

Byggeriet kan bestå af flere små bygningkroppe, som sikrer stor tilpasningsevne i forhold til terræn med stor kompleksitet. På denne måde vil små forskydninger og interne trapper i forskellige retninger skabe en varieret arkitektur, der mimer det naturlige terræn.

Behovet for tilpasning til terrænet varierer fra område til område. I det fremtidige planarbejde, hvor der arbejdes mere i dybden med de enkelte kvarterer, vil dette kvalificeres yderligere. Her kan der arbejdes med både mindskede synlige sokkelhøjder over terræn, minimering af støttemure og plinte samt grønne skrånende anlæg. Målet er, at vi får skabt de gode forudsætninger for en realiserbar planlægning med respekt for sine omgivelser.



Skanderborg Bakker – Dalhusene af Arkitema (foto: Boligarene v/Carsten Andersen)

Rækkehusbyggeri med parterreetage bygget ind i terrænet

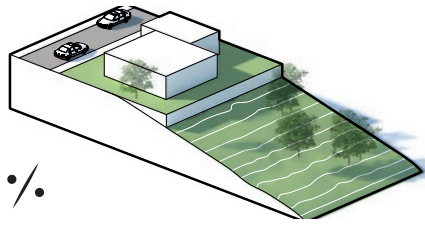


Dianas have af Vandkunsten + MByLand (foto: Dot Severine Nielsen)



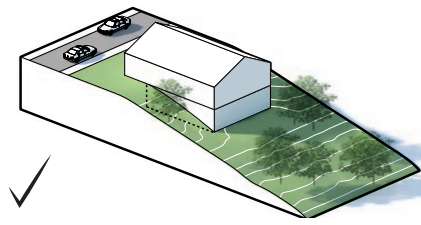
Dianas have af Vandkunsten(foto: Dot Severine Nielsen)

Byggeri med forskudte niveauer der følger terrænet



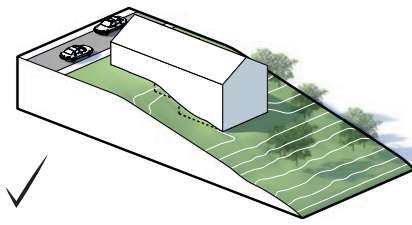
Friholdes for plinte og støttemure

Plinte og støttemure virker fremmede for et naturligt kurvet landskab



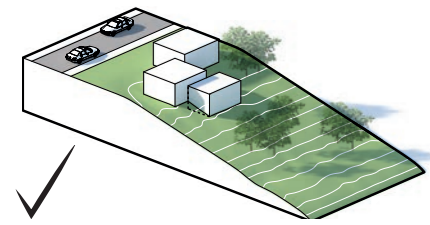
Parterreetaage

En del af bygningen er gravet ind i terrænet



Forskudte niveauer

Trinvis nedtråkning af byggeri i takt med terrænets naturlige nedtråkning



Flere voluminer

Mindre bygningskropper som aktivt er udformet og placeret efter terrænet



Byggeri som fremstår med hævet plint



Byggeri med parterreetaage bygget ind i terrænet



Byggeri med forskudte niveauer der følger terrænet



Byggeri med parterreetaage bygget ind i terrænet

De særlige steder kræver en særlig tilpasning

Nænsom byudvikling på landskabets præmisser

Når man anlægger et nyt boligområde i direkte tilknytning til store fredede landskabstræk som Mastrup Ådal og Lindenberg Ådal, har man et ansvar for til dels at sikre, at naturen fortsat har optimale vækstbetingelser, og til dels at så mange som muligt får glæde af deres kvaliteter.

Det er derfor vigtigt, at ådalene inviterer alle til med respekt at tage del i deres idyl og store landskabsoplevelser, og at deres herlighedsværdi ikke bliver forbeholdt for de få. Det grønne er for alle, og derfor skal fremtidige boligområder udformes, så ådale, skove mv. bliver let tilgængelige.

Derfor opstiller Strukturplanen en række principper for udvikling i nærhed til de markante landskaber og andre særlige steder såsom historiske bebyggelser, historiske høje, zonen med værdifuld natur, gamle skove og ådale, fortidsminder og udpegede identitetsgivende særpræg.

Ådalene skal ikke blot invitere beboerne ned i dalen, men de skal også række ud og bringe naturkvaliteter langt ind i de nye boligkvarterer. Grønne kiler som udspringer fra ådalene skal angive retninger ned til ådalene og bringe nærrekreative arealer tæt på boligen.

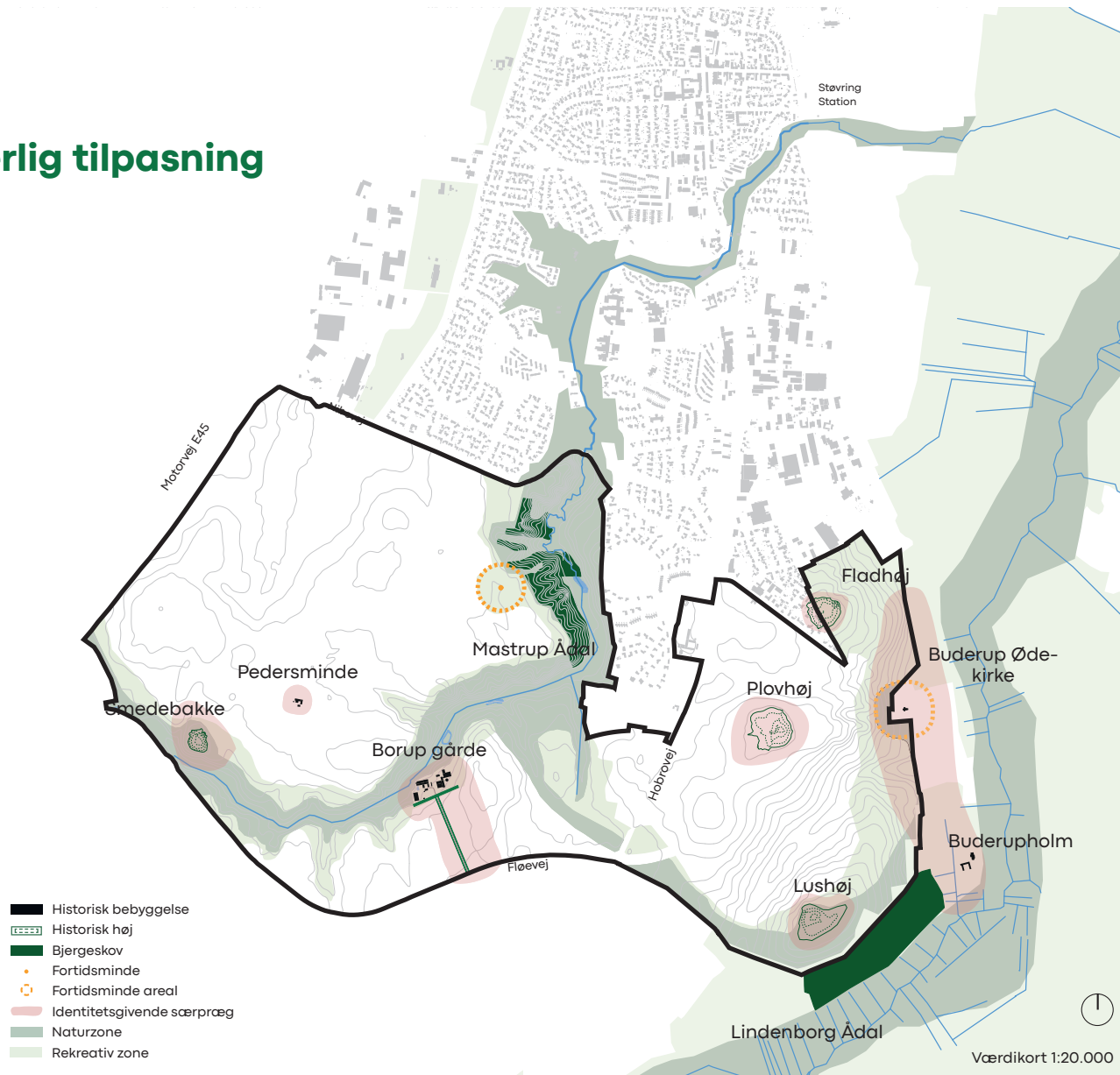
ARKITEKTUR OG TERRÆN

Særlige hensyn omfatter både at sikre en sammenhæng fra by til landskab, og et fokus på, hvordan byggeriet udformes, og hvordan terræn bearbejdes omkring disse områder.

I udviklingen skal der arbejdes efter at minimere behovet for støttemure og tydelige terrænreguleringer. Dette kan ske ved at sænke byggerier ned i terrænet, skabe bløde, grønne landskabskråninger og tænke udearealerne anderledes.

Ved ådalene er der en særlig værdi i oplevelsen af landskabet fra bunden af dalene. Denne værdi skal sikres, så man også om 100 år kan bruge de rekreative forbindelser i bunden af dalene og føle sig omsluttet af det grønne.

Derfor friholdes kanter og kråninger for bebyggelse, og overgangen fra ådalen til byen vil være gennem en rekreativ zone, som giver mulighed for at bruge arealerne til ophold, uden de påvirkes af boligbyggeri.



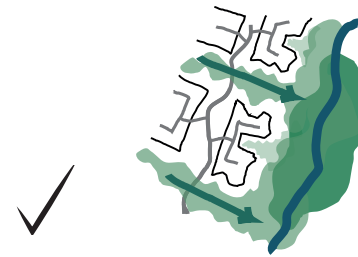
Den store natur gøres tilgængelig for alle

Ådale og skove som omdrejningspunkter



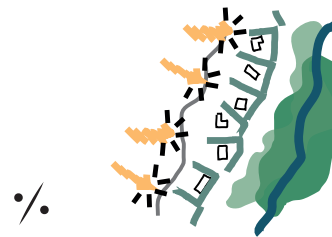
Fra en svært tilgængelig ådal

Når store marker og private marktrikler grænser op til Mastrup Ådal, er det svært for udefrakommende at finde en vej ind i ådalen.



Til en ådal for alle

Store offentlige grønne kiler rækker langt ind i de nye boligområder og inviterer ned i ådalen. Lokalt rækker mindre kiler ind i de enkelte enklaver og sikrer nærhed til naturen.



Undgå lukkede strukturer

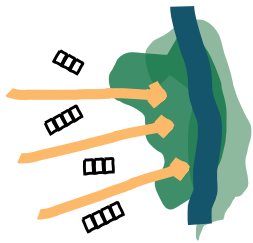
Parcelhuse med private haver og hække skaber en lukkethed mod landskabet, og den bliver svært tilgængelig for flertallet.



Skab åbne strukturer og visuel kontakt

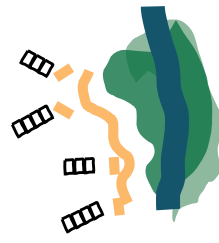
Strukturer omkring landskabstrækkene skal opbygges med visuelle kiler og finmasket stinet, som sikrer mange offentlige passager på tværs af bebyggelsen ud mod landskabet.

Plandisponering på særlige steder



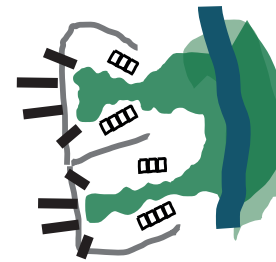
Passager til naturen

Adgang til det store landskab sikres vha. mange passager og kig gennem bygningsstrukturer.



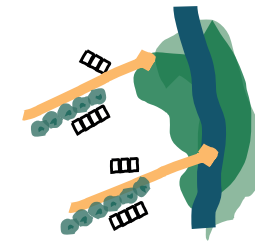
Gengivelse af landskabets forløb

Med forskydning eller rotation af bygningskrop og /eller grund følges landskabets naturlige forløb.



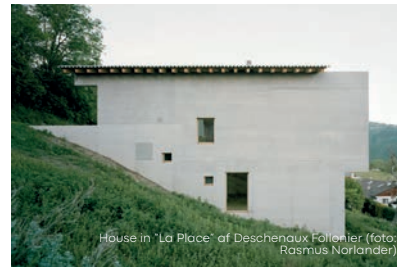
Naturen forlænges ind i kvarteret

Med grønne kiler forlænges den store natur så langt ind i kvarteret som muligt. På den måde får så mange som muligt adgang til og glæde af naturen.



Retningsgivende beplantning fastholdes

Vha. eksisterende læhegn kan oplevelsen af vigtige retninger forstærkes. Bygninger kan med fordel orienteres efter læhegnets retning.



Referencefotos: arkitektur som overholder grundreglerne

Jordbalance

Rekreativt og landskabeligt brug af overskudsjord

De mange fremtidige anlægsarbejder og byggeprojekter vil skabe et overskud af jord. For at modvirke at jord skal køres ud af området - hvilket er dyrt og klimabelastende, lægges der op til, at overskudsjord bruges aktivt ifm. at reducere potentielle miljøkonflikter mellem erhvervsfunktioner og boliger i den vestlige del af området.

Mellem erhvervs- og boligområdet lægges der op til at danne et skovbeklædt bakkelandskab, der kan bruges i forbindelse med forskellige aktiviteter, og derudover kan jorden på samme vis bruges til at reducere støjgener for boligkvarterer langs trafikerede veje.

Hvor der er behov for støjafskærmning, skal voldanlæg anlægges med organiske udformninger som bakker, der fremstår mere naturligt. Brydninger i afskærmningen kan skabe både visuel variation og mulighed for passager.

Bakkelandskaberne udformes med bakkeformationer, der snor sig omkring og forbi hinanden, og som skaber visuelle brydninger. Brydningerne giver også mulighed for passager gennem bakkerne for både mobilitet og vand.



Referencefotos fra Bakkelunden, Horsens.

5 bykvarterer i landskabet

5 nye boligkvarterer i Støvring syd

Byudvikling på landskabet og naturens præmisser

Landskabet opdeler Støvring syd i fem nye bykvarterer:

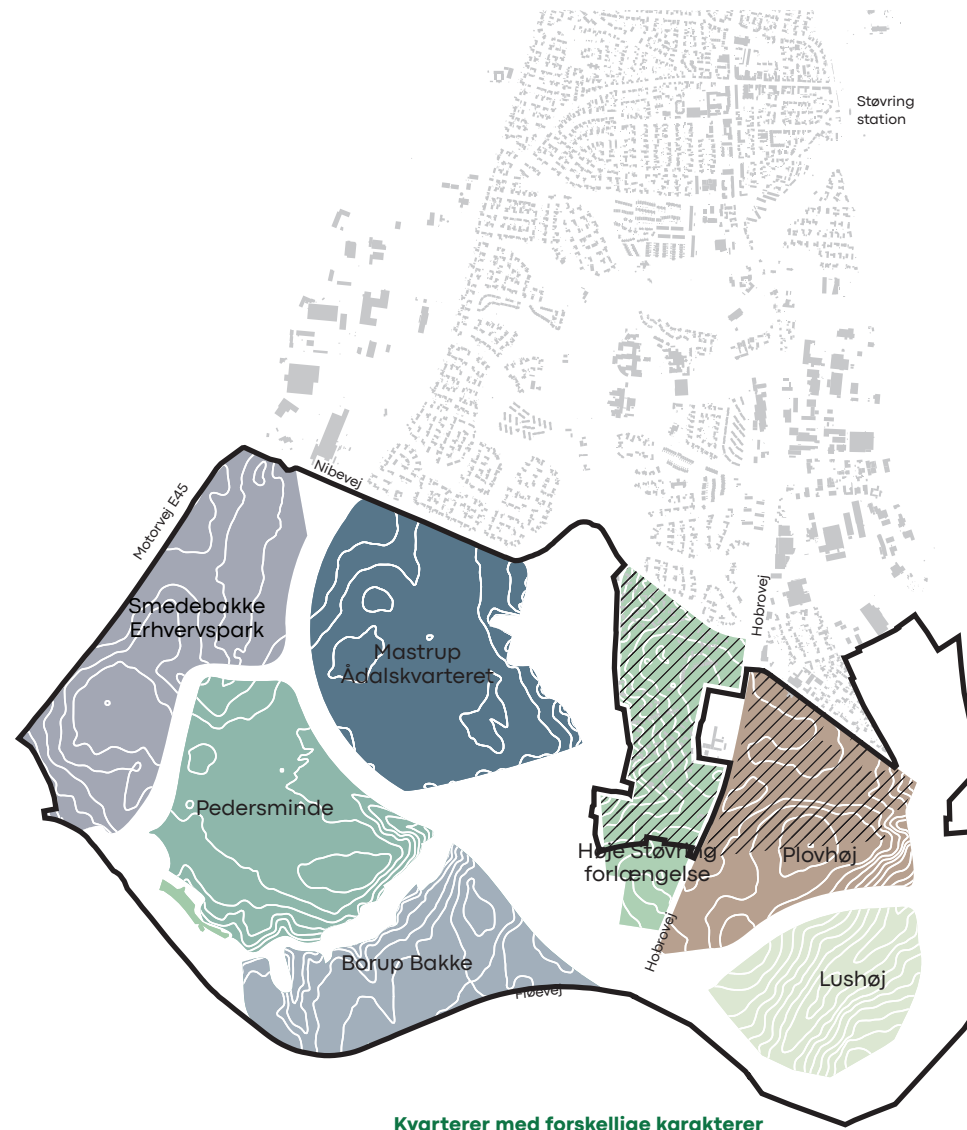
- Mastrup Ådalskvarteret,
- Pedersminde,
- Borup Bakke,
- Plovhøj og
- Lushøj.

Derudover kommer en forlængelse af det eksisterende kvarter Høje Støvring samt et nyt erhvervsområde 'Smødebakke erhvervs-park, der ligger med facade mod motorvejen.

De fem nye bykvarterer består primært af boliger. Kun i kvartererne Plovhøj og Mastrup Ådalskvarteret forventes der, at der udlægges arealer til offentlige formål og bydelscenter. Der lægges op til, at bebyggelsen er tættere jo nærmere man kommer den eksisterende by og de udlagte offentlige byfunktioner.

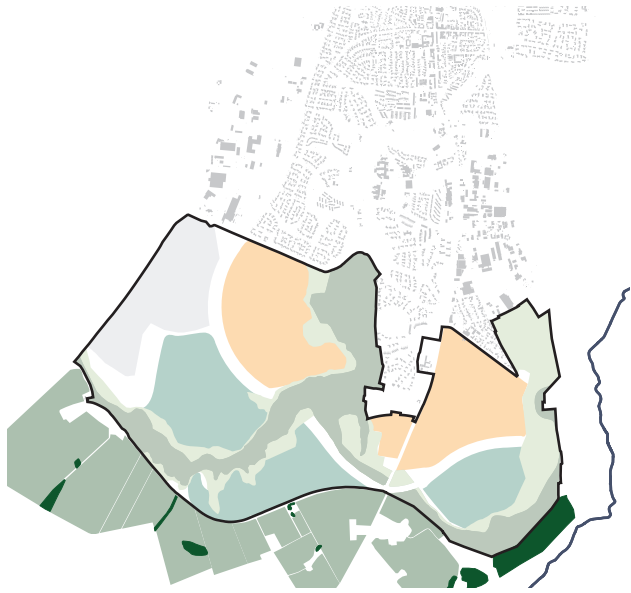
Hvert bykvarter er bygget op af boligklynger, der danner rygraden i fællesskabsstrategien, og som skal sikre at livet i bykvarteret kan leves. Planen er opbygget som en fleksibel plan, der giver mulighed for at byggemodne og udvikle i mindre etaper. Det sikrer, at de nye boligkvarterer kan etableres og færdigudvikles inden for en kort tidshorisont, hvis det ønskes.

Der lægges i Strukturplanen op til en differentiering i krav til arkitektur, både i forhold til at differentiere de forskellige boligkvarterer fra hinanden, men også at passe på naturværdierne i området. Hvert kvarters særlige kendetegn skal fremhæves og forankres som identitet, og derfor stilles der særlige krav til arkitekturen og udearealerne på disse særlige steder. De særlige kendetegn må ikke sløres, men skal have plads og rum til at træde frem.



Kvarterer med forskellige karakterer

Hvert kvarter er kendetegnet ved en særlig karakter. Bor du fx i Borup Bakke vil de historiske Borup Gårde være fremhævet og bringe karakter til et ellers nybygget område.



- Nye urbane kvarterer
- Nye landskabelige kvarterer
- Naturzone
- Rekreativ zone

Tæt på by eller tæt på land

Karakteren af de enkelte bykvarterer differentieres, så Støvring syd bliver mere bymæssig på 'indersiden' af den kommende omfartsvej, og mere landskabelig på 'ydersiden'.

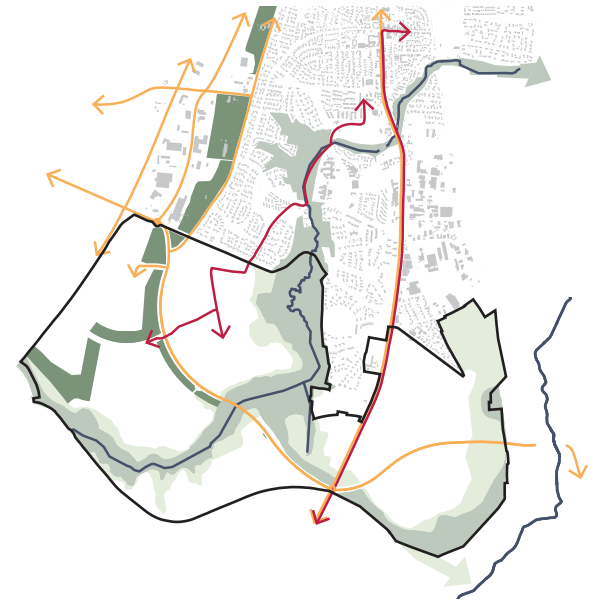


- Historisk bebyggelse
- Historisk høj
- Skovlignende beplantning
- Fortidsminde
- Identitetsgivende særpræg
- Naturzone
- Rekreativ zone

Identitetsgivende særpræg

Borup Gårde, Pedersminde og nye arealer til offentlige funktioner bruges til at give en særlig bymæssig karakter og identitet.

Historiske navngivne høje, Mastrup Ådal, beplantningsbånd og store rekreative arealer skaber kvarterenes grønne karakter og identitet.



- Cykelstier
- Veje
- Naturzone
- Rekreativ zone

Sammenhæng med eksisterende by

Ådal, åløb, grønne kiler, veje og stier binder eksisterende og nye bydele sammen.

Mastrup Ådalskvarteret

Den naturlige fortsættelse af Støvring

BYDELSCENTER OG NY SKOLE SKABER LIV

Mastrup Ådalskvarteret ligger i forlængelse af den eksisterende by, og er første etape i realiseringen af Støvring syd. Kvarteret er placeret mellem den kommende omfartsvej og Mastrup Ådal.

De stærke identitetsgivende faktorer er nærheden til Mastrup Ådal og et nyt bydelscenter, som skaber et samlingspunkt for bylivsfunktioner. Bydelscenteret skal danne rammerne for et undervisnings- og fritidsmiljø med skole, institution og fritidsfaciliteter, indkøbsmuligheder og øvrige offentlige funktioner. Bydelscenteret bliver et knudepunkt for byliv i Støvring syd, og et centralt mødested på tværs af byen.

NÆRHEDEN TIL ÅDALEN

Kvarteret har et let bakkende terræn, men opleves relativt fladt. Kontrasten i terrænet opleves markant, når man nærmer sig ådalen, der skærer sig gennem landskabet.

Et gennemgående princip for byudvikling langs ådalen sikrer, at ådalen bliver tilgængelig for alle. Bebyggelse placeres med afstand til ådalen. Der sikres mange passager og åbenhed, og derudover trækkes grønne kiler fra ådalen ind i kvarteret. Regnvandsbassiner og fredede arealer omkring bl.a. fortidsminder skaber sammenhængende grønne åndehuller i kvarteret.

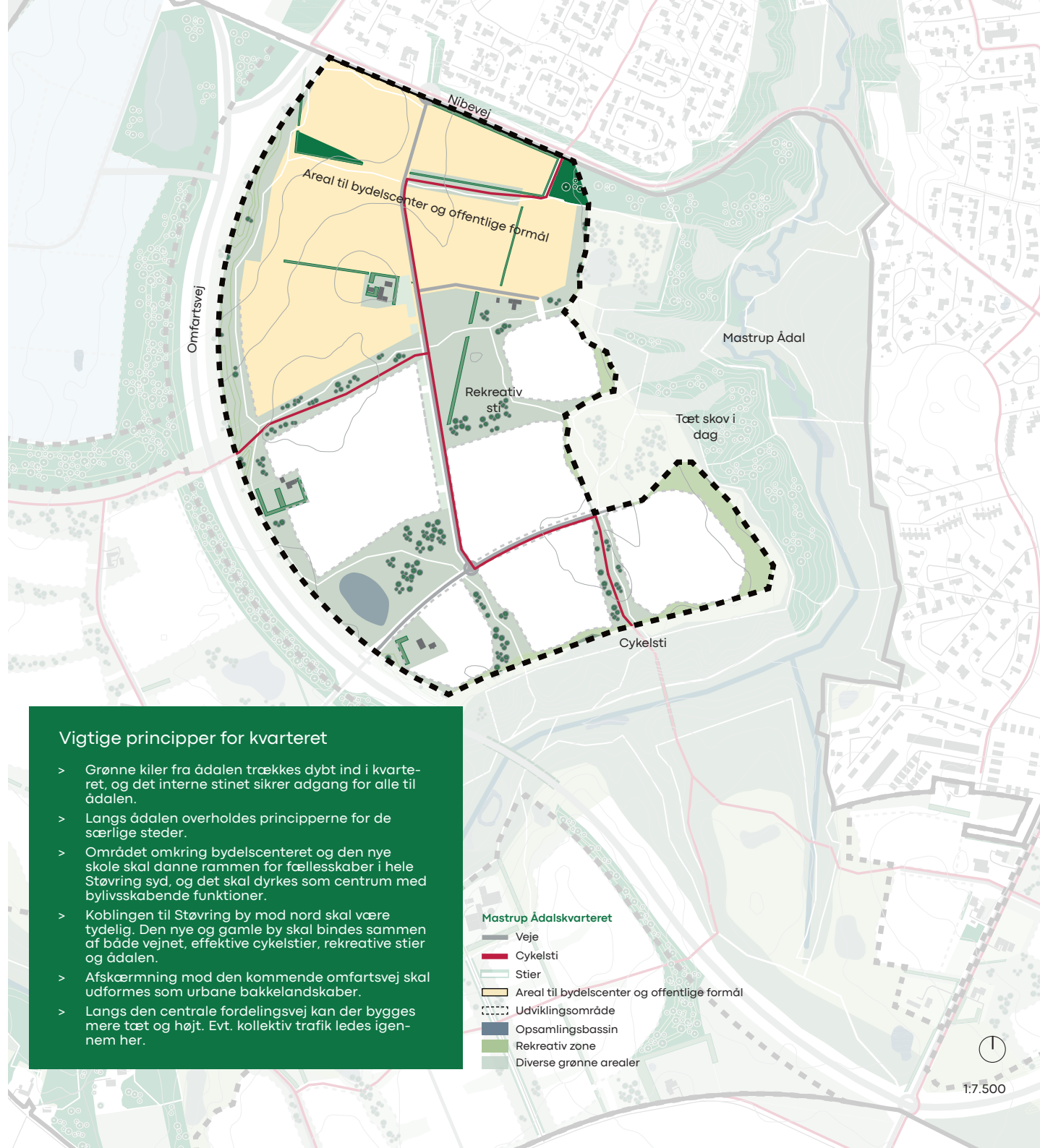
Overgangen mellem Mastrup Ådalskvarteret og den nye omfartsvej udgøres af grønne volde med urban karakter. Her bruges overskudsjord rekreativt samtidig med at der støjafskærmes mod vejen.

MOBILITET

Vejadgangen til kvarteret sker via Nibevej, som på sigt kan trafiksaneres, så trafikken flyttes til den nye omfartsvej, og de rekreative forbindelser mellem Støvring syd og byen bliver styrket.

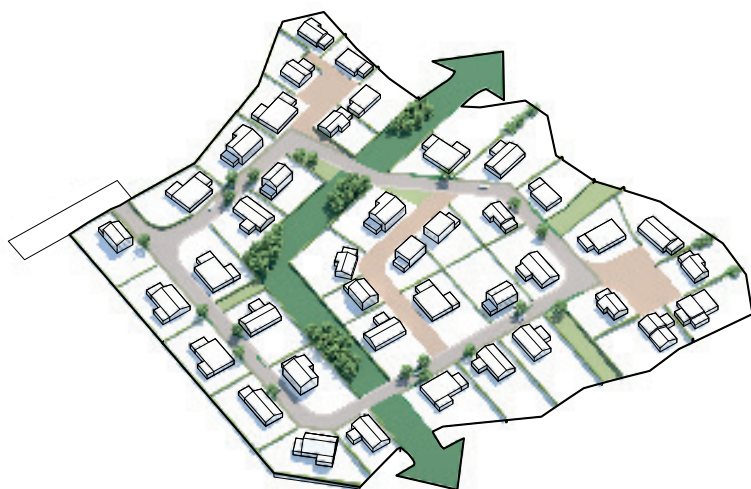
Planen er struktureret, så den lette (og evt. kollektive) trafik prioriteres på de interne forbindelser, og biltrafikken prioriteres på de eksterne forbindelser (omfartsvejen). Konkret lægges der op til etablering af en bussluse e.lign. så området ikke belastes af gennemkørende biltrafik. Derudover kan der indtænkes samkørselsplads og el-ladestander som en del af parkeringsarealerne ved skolen.

Både de rekreative stier og direkte cykelstier kobler sig på det eksisterende stinet i Støvring, så man fra Støvring syd har let adgang til byens faciliteter, og midtbyens beboere samtidigt har let adgang til de store naturtræk i og omkring Støvring syd. Både de gennemgående forbindelser for bløde trafikanter og den nye skole, som tiltrækker liv fra hele nærområdet, sikrer en god sammenhæng mellem det eksisterende Støvring og den nye bydel.



Vigtige principper for kvarteret

- > Grønne kiler fra ådalen trækkes dybt ind i kvarteret, og det interne stinet sikrer adgang for alle til ådalen.
- > Langs ådalen overholdes principperne for de særlige steder.
- > Området omkring bydelscenteret og den nye skole skal danne rammen for fællesskaber i hele Støvring syd, og det skal dyrkes som centrum med bylivsskabende funktioner.
- > Koblingen til Støvring by mod nord skal være tydelig. Den nye og gamle by skal bindes sammen af både vejnet, effektive cykelstier, rekreative stier og ådalen.
- > Afskærmning mod den kommende omfartsvej skal udformes som urbane bakkelandskaber.
- > Langs den centrale fordelingsvej kan der bygges mere tæt og højt. Evt. kollektiv trafik ledes igennem her.



En måde at bo på

Et eksempel på udformningen af en enklave i Mastrup Ådalskvarteret. Fokus er her på mere traditionelle boformer. Strukturplanens robusthed gør det muligt at udvikle enklaver på forskellige måder med forskellige tætheder.



En anden måde at bo på

Et andet eksempel på udformningen af en enklave i Mastrup Ådalskvarteret. Fokus er her på mere utraditionelle boformer. Strukturplanens robusthed gør det muligt at udvikle enklaver på forskellige måder med forskellige tætheder.

Pedersminde

Mellem ådal og beplantningsbånd

BEVARET ARKITEKTUR OG NATUR DEFINERER KVARTERET

Pedersminde ligger syd for den nye omfartsvej med tæt forbindelse til Mastrup Ådalskvarteret. I begge kvarterer udgøres overgangen mellem boliger og den nye omfartsvej af grønne volde med beplantning, som sikrer rekreativ brug af overskudsjord samtidig med, at der støjafskærms mod vejen.

Hvor Mastrup Ådalskvarterets volde har en mere urban karakter, sigtes der i Pedersminde efter en mere landskabelig og skovlignende karakter. Udover træbeplantede volde mod omfartsvejen, vil samme princip gøre sig gældende som overgang mod erhvervsområdet, der udgør kvarterets nabo mod vest.

Både de topografiske og landskabelige forhold i Pedersminde er en direkte forlængelse af forholdene i Mastrup Ådalskvarteret. Begge kvarterer vil opleves relativt flade og med en kontrastfuld oplevelse af terræn, når man nærmer sig ådalen.

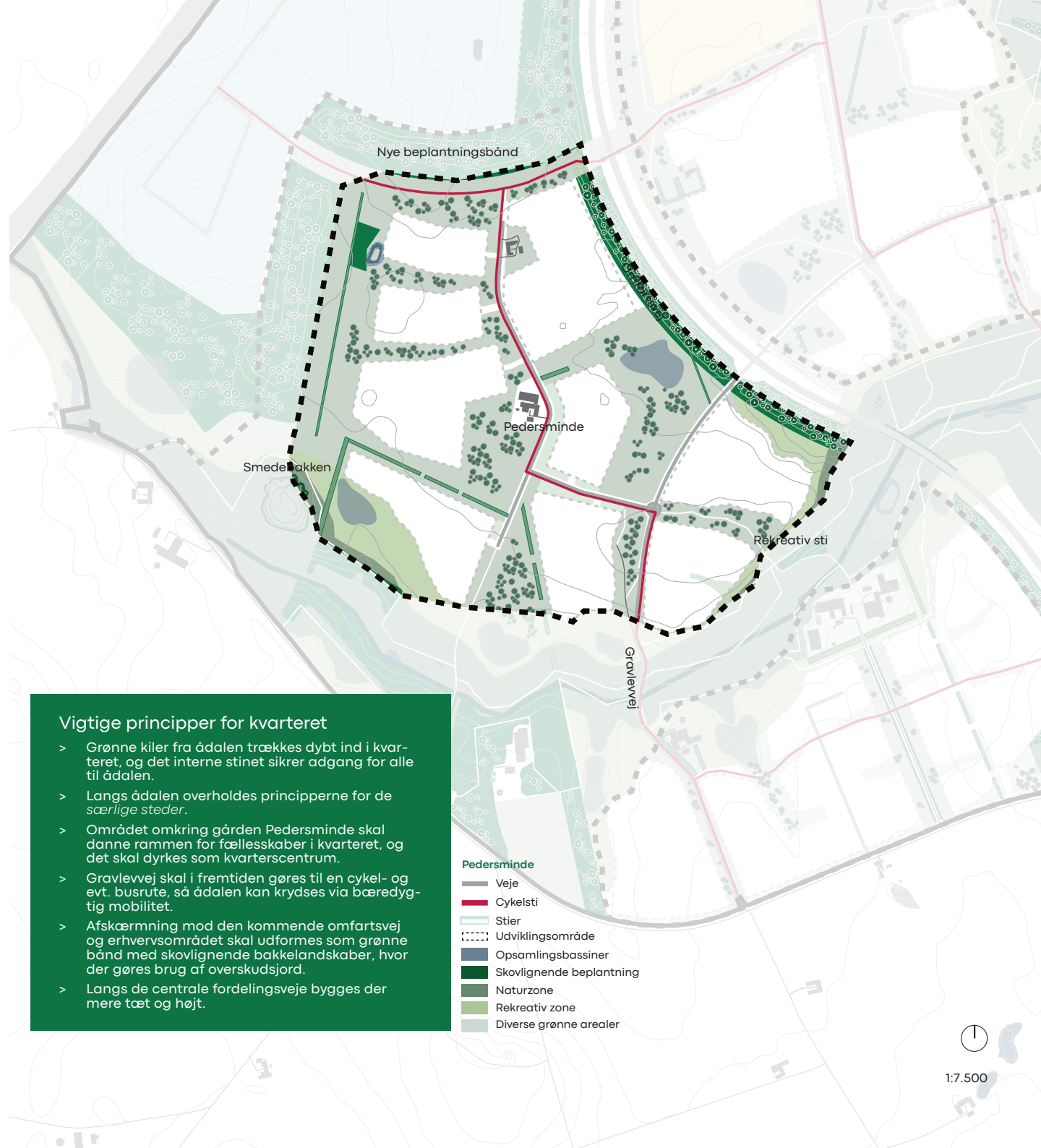
Pedersminde-kvarteret er navngivet efter det gamle gårdanlæg 'Pedersminde', som kan genanvendes til fællesskabsorienterede aktiviteter, institution e.lign. Derudover er nærheden til den smukke ådal også med til at give kvarteret en særlig identitet og karakter.

Det gennemgående princip for byudvikling langs ådalen sikrer, at ådalen bliver tilgængelig for alle. Bebyggelse placeres med afstand til ådalen, der sikres mange passager og åbenhed mod ådalen og derudover trækkes grønne kiler fra ådalen ind i kvarteret.

MOBILITET

Vejadgangen til Pedersminde kommer på sigt til at foregå via den nye omfartsvej, men indtil vejen er realiseret, vil man kunne anvende den nye fordelingsvej i Mastrup Ådalskvarteret videre ned til Pedersminde.

For at reducere gennemkørende trafik og prioritere evt. kollektiv trafik i Pedersminde-kvarteret kan den del af Gravelvej, som passerer gennem ådalen, omdannes til en vej med bussluse. På den måde bliver bydelen godt betjent af offentligt transport, samtidigt med at ådalen forskånes for en masse unødvendig biltrafik.



Vigtige principper for kvarteret

- > Grønne kiler fra ådalen trækkes dybt ind i kvarteret, og det interne stinet sikrer adgang for alle til ådalen.
- > Langs ådalen overholdes principperne for de særlige steder.
- > Området omkring gården Pedersminde skal danne rammen for fællesskaber i kvarteret, og det skal dyrkes som kvarterscentrum.
- > Gravelvej skal i fremtiden gøres til en cykel- og evt. busrute, så ådalen kan krydses via bæredygtig mobilitet.
- > Afskærmning mod den kommende omfartsvej og erhvervsområdet skal udformes som grønne bånd med skovlignende bakkelandskaber, hvor der gøres brug af overskudsjord.
- > Langs de centrale fordelingsveje bygges der mere tæt og højt.

Pedersminde

- Veje
- Cykelsti
- Stier
- Udviklingsområde
- Opsamlingsbassiner
- Skovlignende beplantning
- Naturzone
- Rekreativ zone
- Diverse grønne arealer

Borup Bakke

Mellem ådal og marker

BORUP GÅRDE SOM HISTORISK REFERENCE

Kvarteret Borup Bakke er placeret syd for den nye omfartsvej og ådalen. Kvarteret grænser op mod det åbne land mod syd, hvor der er marker så langt øjet rækker.

Det gennemgående princip for byudvikling langs ådalen sikrer, at ådalen bliver tilgængelig for alle. Bebyggelse placeres med afstand til ådalen. Der sikres mange passager og åbenhed mod ådalen, og derudover trækkes grønne kiler fra ådalen ind i kvarteret.

MOBILITET

Adgangen til kvarteret Borup Bakke sker via Fløevej, der dog i fremtiden skal tilsluttes Hobrovej lidt mere sydligt end i dag.

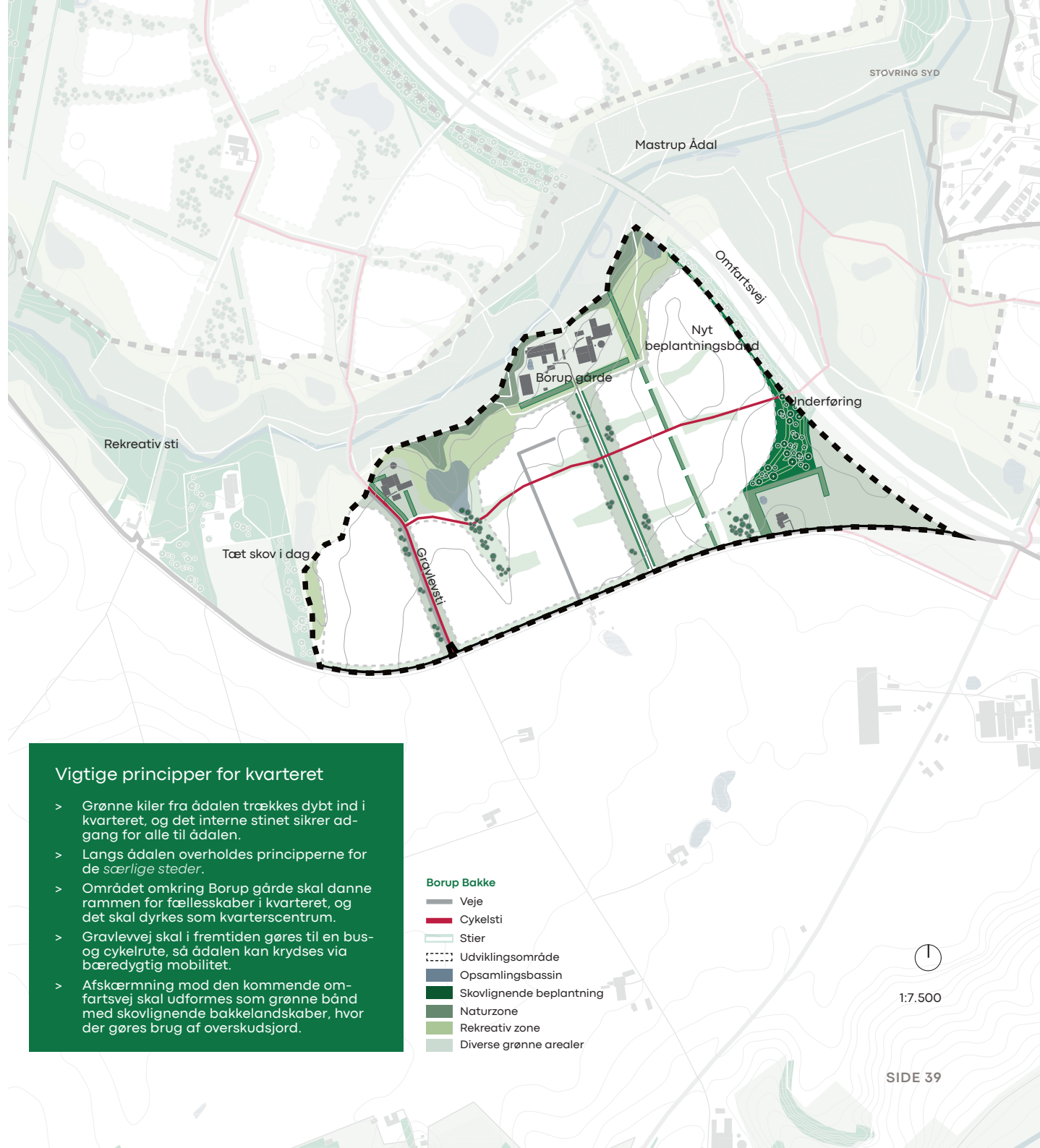
Som cyklist vil man kunne cykle på cykelsti langs den omdannede Gravlevvej og videre op til underføringen under omfartsvejen, hvis man skal i skole. Desuden kan man krydse omfartsvejen via underføringen længere mod øst, passere gennem ådalen. Det leder blandt andet ind til Støvring centrum.

Hvis omfartsvejen kommer til at krydse ådalen via en landskabsbro, vil en af fordelene være, at man fra Borup Bakke har adgang til de stier, som løber i den rekreative natur omkring ådalen, og som løber under broen og hele vejen ind til Støvring midtby. Man vil via disse stier kunne gå op i Mastrup Ådalskvarteret og til den nye skole.

Langs omfartsvejen ved Borup Bakke foreslås der som i Pedersminde beplantede volde af overskudsjord med skovlignende karakter som støjskærmning.

Borup Bakke er et relativt kuperet kvarter, og området vil opleves som et bakkelandskab med forhøjninger især i nordøst.

De identitetsgivende faktorer i kvarteret er nærheden til ådalen og det historiske gårdanlæg Borup Gårde. I dag findes en grusvej og relativt nyplantet allé, som leder ind til gårdanlægget, der er placeret helt tæt på ådalen. Gårdanlægget og forbindelsen hertil fra Fløevej foreslås fremhævet i fremtiden - omend i en nyfortolket version - og på sigt anvendt til fællesskabsorienterede aktiviteter.



Vigtige principper for kvarteret

- > Grønne kiler fra ådalen trækkes dybt ind i kvarteret, og det interne stinet sikrer adgang for alle til ådalen.
- > Langs ådalen overholdes principperne for de særlige steder.
- > Området omkring Borup gårde skal danne rammen for fællesskaber i kvarteret, og det skal dyrkes som kvarterscentrum.
- > Gravlevvej skal i fremtiden gøres til en bus- og cykelrute, så ådalen kan krydses via bæredygtig mobilitet.
- > Afskærmning mod den kommende omfartsvej skal udformes som grønne bånd med skovlignende bakkelandskab, hvor der gøres brug af overskudsjord.

Borup Bakke

- Veje
- Cykelsti
- Stier
- Udviklingsområde
- Opsamlingsbassin
- Skovlignende beplantning
- Naturzone
- Rekreativ zone
- Diverse grønne arealer

1:7.500

Plovhøj

Historisk høj som samlingspunkt

ET KVARTER I KUPERET TERRÆN

Kvarteret Plovhøj er en naturlig forlængelse af den eksisterende Støvring by. Det er placeret nord for den kommende omfartsvej og øst for Hobrovej. Den nord-vestlige del af kvarteret er allerede under udvikling, hvor der placeres offentlige funktioner og service.

Kvarterets primære identitetsgivende faktor er den historiske høj Plovhøj, som ligger helt centralt i boligkvarteret. Oplevelsen af højen som topografisk toppunkt foreslås forstærket vha. rekreativ brug af overskudsjord. Kvarterets grønne rum forgrener sig ud fra højen i kiler og sikrer, at alle boligenklaver er i kontakt med grønne arealer.

Aralet omkring højen udgør kvarterets samlingspunkt og er hjertet for både landskab og fællesskab.

Kvarteret Plovhøj er generelt kendetegnet ved det skrånende terræn med højen som toppunkt, men især den syd-østlige del af kvarteret har meget stejle terrænforhold med lokale hældninger på op til 200%.

Overgangen mellem Plovhøj og den nye omfartsvej udgøres som i Mastrup Ådalskvarteret af grønne volde med urban karakter. Her bruges overskudsjord rekreativt samtidig med at der støjafskærmes mod vejen.

Kvarteret Plovhøj vejbetjenes fra Buderupholmvej og Hobrovej.

KULTUR OG LANDSKAB

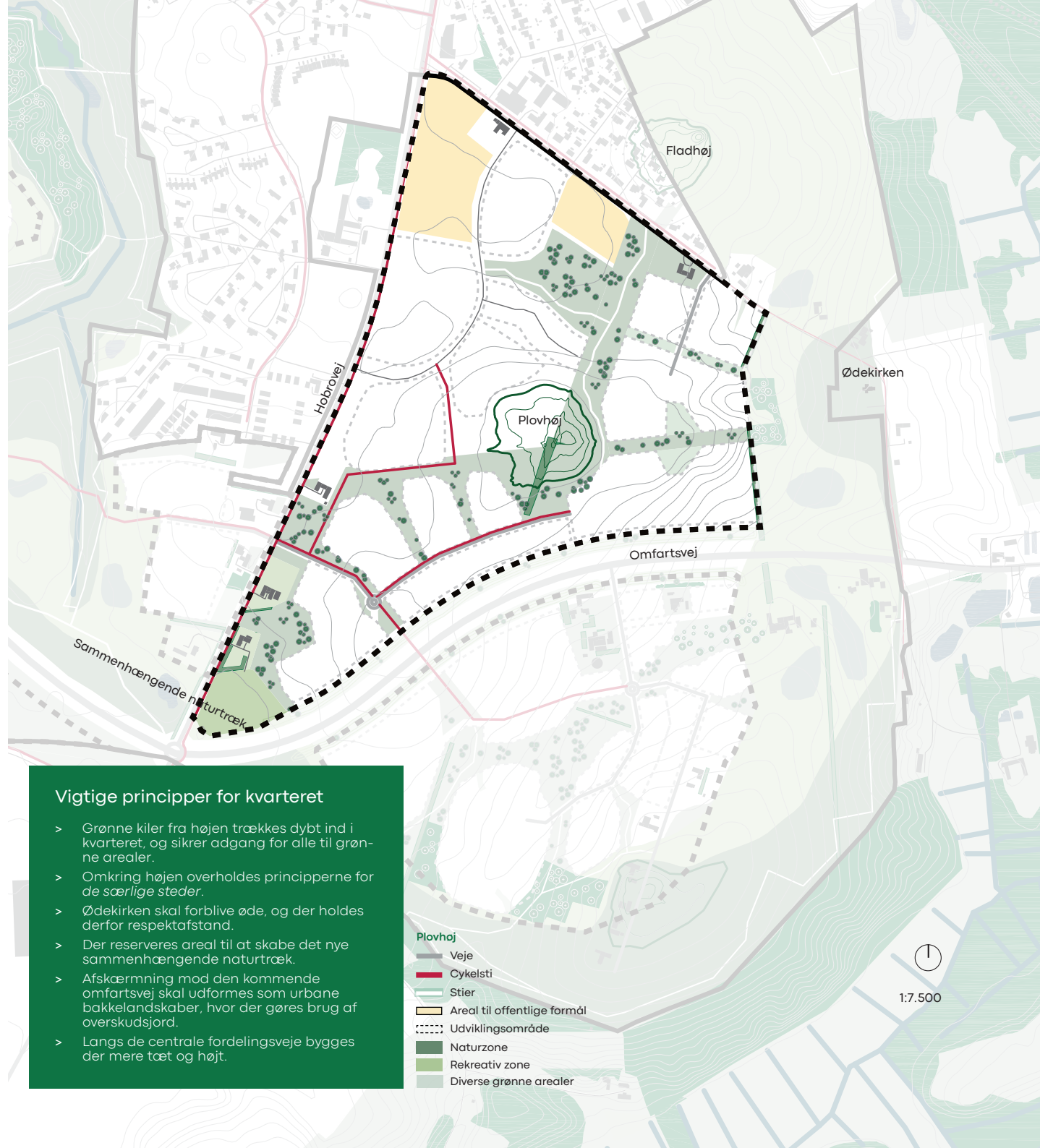
Kvarterets østlige afgrænsning er defineret ud fra ønsket om at holde afstand til den kulturhistoriske bevaringsværdige Ødekirke og aktivt bruge eksisterende læhegn som afskærmning, så kirken fortsat opleves "øde" i landskabet. Læhegnene vil skille landskabet fra byen bag læhegnene, og skærme for den nye bebyggelse, så man fra Ødekirken 500 meter øst for Plovhøj ikke oplever byen så markant.

Syd-vestligt i kvarteret reserveres areal til det sammenhængende naturtræk, som skal forbinde Mastrup Ådal med Lindenberg Ådal.

ÅDALSHØJ

Nord for det udlagte areal til udvikling findes området Ådalshøj. En række forbehold, herunder udfordringer med afledning af regnvand, støj fra skydebane, en historisk høj i et bevaringsværdigt landskab, og den kulturhistoriske bevaringsværdi ifm. Ødekirken komplicerer dette område.

Grundet de planmæssige udfordringer og bevaringsværdige forudsætninger i området, ønskes det ikke at byudvikle i området omkring Ådalshøj.



Vigtige principper for kvarteret

- > Grønne kiler fra højen trækkes dybt ind i kvarteret, og sikrer adgang for alle til grønne arealer.
- > Omkring højen overholdes principperne for *de særlige steder*.
- > Ødekirken skal forblive øde, og der holdes derfor respektafstand.
- > Der reserveres areal til at skabe det nye sammenhængende naturtræk.
- > Afskærmning mod den kommende omfartsvej skal udformes som urbane bakkelandskaber, hvor der gøres brug af overskudsjord.
- > Langs de centrale fordelingsveje bygges der mere tæt og højt.

- Plovhøj**
- Veje
 - Cykelsti
 - Stier
 - Areal til offentlige formål
 - Udviklingsområde
 - Naturzone
 - Rekreativ zone
 - Diverse grønne arealer

Lushøj

Med Bjergeskov og Lindenberg Ådal som naboer

GAMMEL SKOV OG HISTORISK HØJ GIVER UNIK KARAKTÉR

Kvarteret Lushøj er placeret syd for den kommende omfartsvej, og grænser mod øst og syd op til store landskabstræk, herunder gamle skove og Lindenberg Ådal, og længere mod øst den fredede Herregård Buderupholm.

Lushøj er på mange måder en forlængelse af kvarteret Plovhøj adskilt til to individuelle kvarterer af den nye omfartsvej. Kvartererne forbindes af krydsninger til bløde trafikanter. I begge kvarterer udgøres overgangen mellem boliger og den nye omfartsvej af grønne volde med beplantning, som ved Lushøj vil få en mere skovlignende karakter.

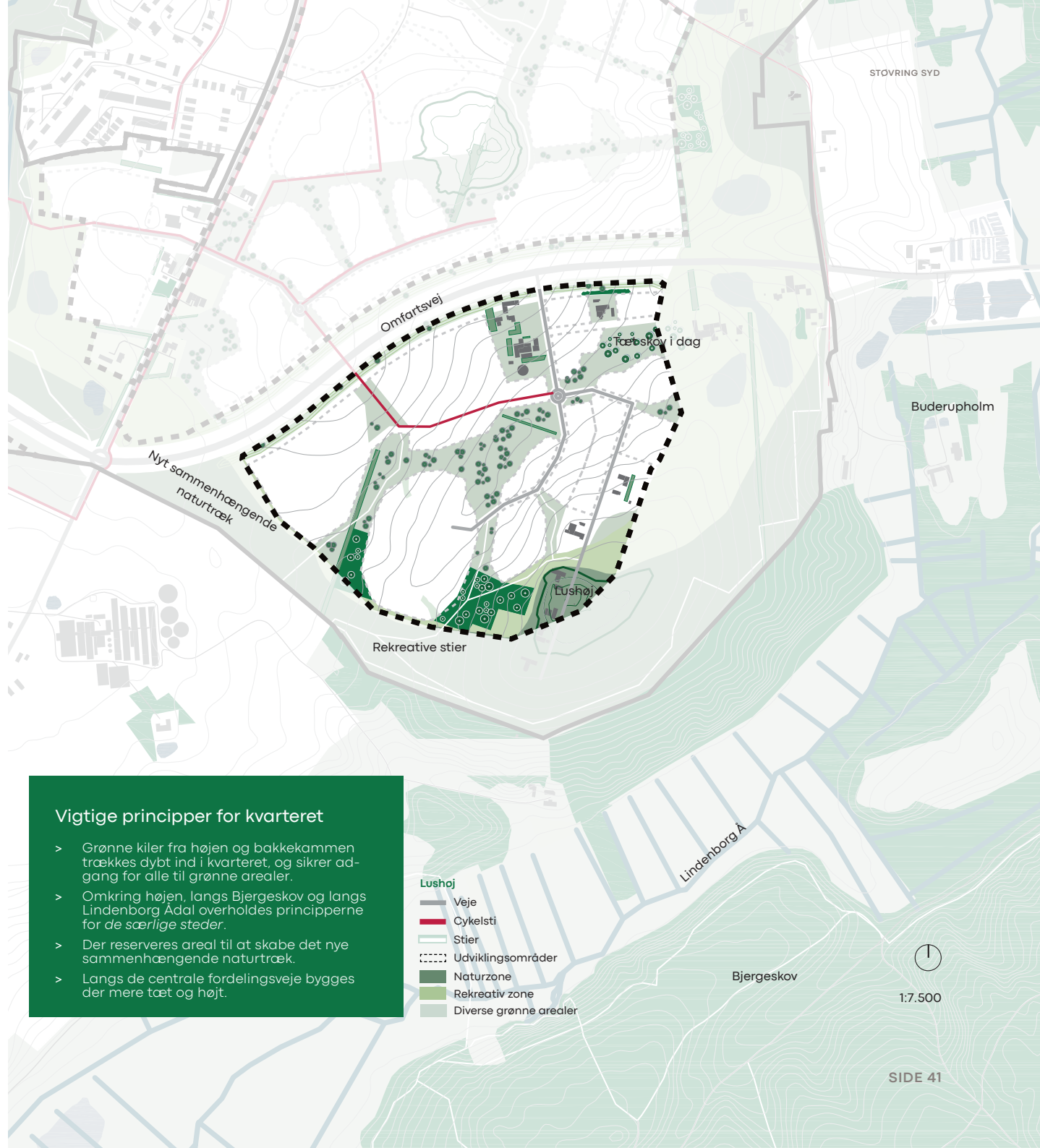
BYDEL I LANDSKABET

Med sin placering vil Lushøj udvikles som et mere landskabeligt boligområde, der er mere åbent end Plovhøj. Kvarteret vil udgøre byens kant mod landskabet og Lindenberg Ådal. Kombineret med det kuperede terræn, kræver det en særlig tilgang til området.

Begge kvarterer har historisk navngivne høje og er kendetegnet ved det stærkt kuperede terræn. I kvarteret Lushøj har den sydlige afgrænsning mod Lindenberg Ådal hældninger på mellem 250-500%. De ekstremt stejle skråninger og respekten for ådal og skov gør, at der ikke kan bygges her. Det særlige sted respekteres ved at holde afstand.

Højen Lushøj fortsætter mod nord-øst som en forlænget bakkekam, og det anbefales ikke at overskride bakkekammens toppunkter med bebyggelse. Skrånningen ned mod Lindenberg Ådal skal forblive naturligt og urørt.

Langs kvarterets vest- og sydlige afgrænsning reserveres areal til det sammenhængende naturtræk, som skal forbinde Mastrup Ådal med Lindenberg Ådal.



Vigtige principper for kvarteret

- > Grønne kiler fra højen og bakkekammen trækkes dybt ind i kvarteret, og sikrer adgang for alle til grønne arealer.
- > Omkring højen, langs Bjergeskov og langs Lindenberg Ådal overholdes principperne for de særlige steder.
- > Der reserveres areal til at skabe det nye sammenhængende naturtræk.
- > Langs de centrale fordelingsveje bygges der mere tæt og højt.

Lushøj

- Veje
- Cykelsti
- Stier
- - - - - Udviklingsområder
- Naturzone
- Rekreativ zone
- Diverse grønne arealer

1:7.500

Smedebakke Erhvervspark

Erhvervsområde mellem natur og E45

STØVRINGS ERHVERVSBÅND FORLÆNGES

I Støvring udgøres byens vestlige afgrænsning af motorvejen E45, og langs denne løber en erhvervskile. I det fremtidige Støvring syd forlænges denne kile på tværs af Nibevej mod syd. Den direkte tilknytning til motorvejsnettet gør placeringen attraktiv både med henblik på synlighed fra vejen og den lette tilgængelighed for medarbejdere, varetransport, logistik mv. I området ligger i dag Støvring syd pendlerplads, som også skal indgå i området i fremtiden.

Sydligt i kvarteret findes udmundingen af Mastrup Ådal og den historiske høj Smedebakke, hvortil der skal holdes en vis respektafstand. Naturen og naturværdierne kommer først.

Der skabes afstand mellem erhvervsparken og boligområdet Pedersminde med et bakkelandskab, som får udtryk som beplantningsbånd. Her kan overskudsjord anvendes rekreativt samtidig med at den nødvendige afstand til erhvervet overholdes. Beplantningsbåndet er som erhvervskilen en direkte forlængelse af de arealudlæg, der i dag findes nord for Nibevej.

Størstedelen af Smedebakke erhvervspark forventes at kunne rumme erhverv indenfor miljøklasse 4 eller 5, hvilket omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. For klasse 4 dækker det bl.a. autoværksteder, vognmandsvirksomhed og mindre overfladebehandlende virksomheder, og for klasse 5 de mere belastende produktionsvirksomheder, bl.a. visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve og lakindustri.

Smedebakke erhvervspark indgår ikke i den trinvis udbygning i etaper som det øvrige Støvring syd. Erhvervsparken kører i sit eget spor og kan derfor udvikles sideløbende med det øvrige Støvring syd.



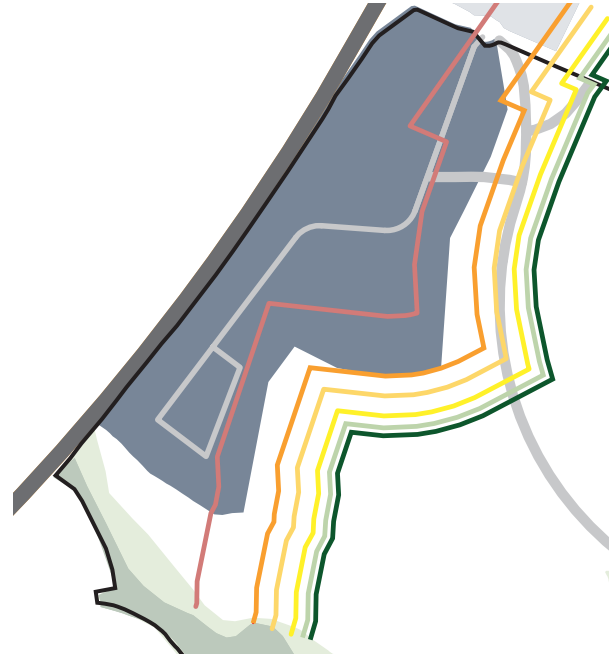


- Grønt afstandsbånd i dag
- Grønt afstandsbånd forlængelse
- Eks. erhvervsområde
- Nyt erhvervsområde
- Naturzone
- Rekreativ zone

FORLÆNGELSE AF ERHVERV OG GRØNT AFSTANDBÅND

Det vestlige Støvring består i dag af en erhvervskile, som ligger let tilgængeligt og synligt fra det danske motorvejsnet. Den eksisterende erhvervskile forlænges i Støvring syd.

Det eksisterende grønne afstandsbånd forlænges i Støvring syd, dog i en mere lokalt tilpasset udgave med skovbeplantning mv.



- Miljøklasse 1, 0 m
- Miljøklasse 2, 20 m
- Miljøklasse 3, 50 m
- Miljøklasse 4, 100 m
- Miljøklasse 5, 150 m
- Miljøklasse 6, 300 m
- Naturzone
- Rekreativ zone

MILJØKLASSER

Med beplantningsbåndet og den nye omfartsvej holdes der tilstrækkelig afstand til, at der i det nye erhvervsområde forventeligt kan opføres erhverv i miljøklasse 4 eller 5.



- Fremtrædende facade
- Motorvej
- Naturzone
- Rekreativ zone

OPLEVELSEN AF ERHVERVSOMRÅDET

Der stilles krav om, at erhvervsområdets facader mod motorvejen er fremtrædende. Yderligere stilles der krav om grønne omgivelser omkring erhvervskilen.

Etaper og realisering

Videre arbejde og realisering

Flere skridt på vejen før Støvring syd kan vokse frem

Strukturplanen for Støvring syd er en stor plan med et langsigtet udviklingsperspektiv. Udviklingen forventes at udbygge Støvring med op mod 1400 nye boliger over de næste mange år. Realiseringen vil afhænge af en række forhold, og der er flere skridt på vejen, som skal tages inden udviklingen starter.

Støvring syd rummer i dag en række forskellige grundejere, og arealerne anvendes hovedsageligt til boliger og landbrugsformål. Det giver nogle bindinger i området, som forhindrer udvikling af strukturplanens enkelte områder i dag. Derfor vil realiseringen afhænge af forhold, som både relaterer sig til ejerstrukturen i området, investeringsinteresser og konjunkturer i udviklingsperioden.

For at sikre en robust og sammenhængende realisering af planen, arbejdes der med en etapeopdeling af udviklingen. Planen har et mangedrigt realiseringsperspektiv, og etapeopdelingen skal derfor sikre, at udviklingen af hvert kvarter bliver sammenhængende med et varieret udbud samtidig med, at der ikke skal foretages mere byggemodning og udbygning af infrastruktur end nødvendigt.

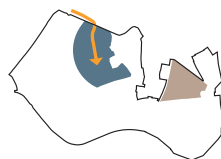
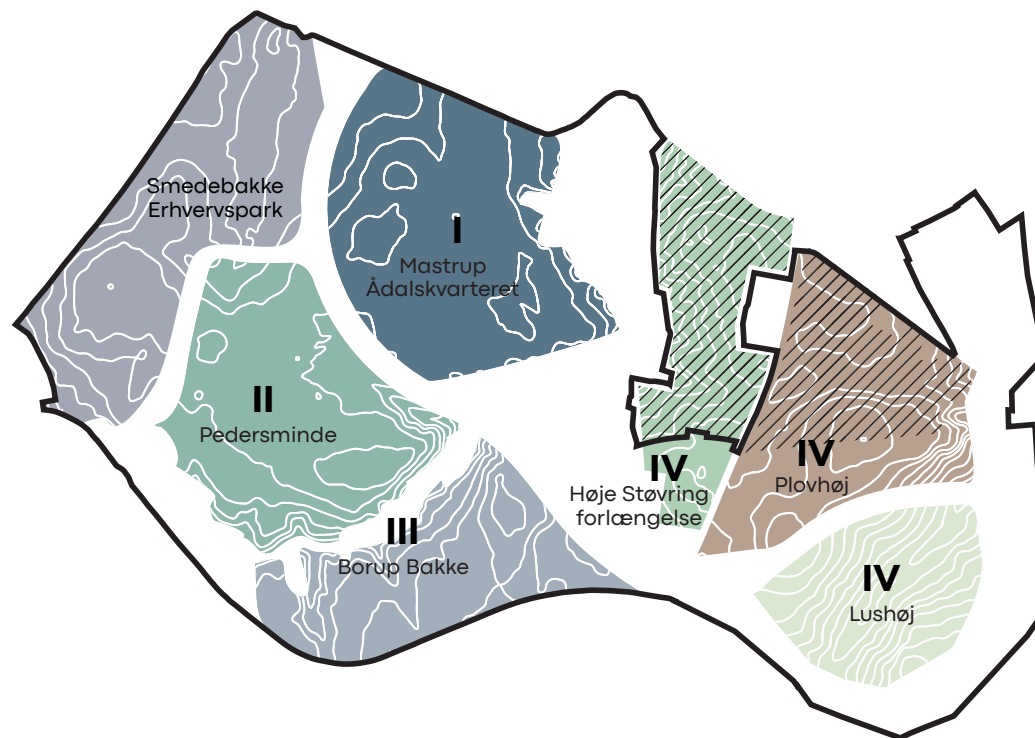
ETAPEOPDELING

Etapeopdelingen sker ved udarbejdelse af enkelte kvartersplaner for hvert af planens kvarterer forud for opstart på etape.

Med strukturplanen for Støvring syd præsenterer vi en række hovedgreb og grundprincipper, som alle skal være med til at sikre, at vi når i mål med visionen om at lave en ny bydel med natur og fællesskaber som omdrejningspunkter.

De store tanker er tænkt, og de store linjer er tegnet. Vi har sikret, at vigtige potentialer i den helt store skala allerede nu får den opmærksomhed, det kræver at forløse dem helt ned på naboskabsniveau.

I den fremadrettede proces for den kommende bydel skal hvert enkelt kvarter kvalificeres, og de mere detaljerede strukturer skal lægges fast. De enkelte strukturer skal fastlægges i kommuneplanen, så de danner rammer for hvert kvarter. Kvarterne kvalificeres igennem udarbejdelse af enkelte kvartersplaner for hvert af strukturplanens bykvarterer.



ETAPE I



ETAPE II



ETAPE III



ETAPE IV

KVARTERSPLANERNE

Kvartersplanerne skal sikre, at den helhedsorienterede udvikling af hvert kvarter bliver en realitet. De opstillede principper og hensigter om differentierede særegne kvarterer skal udfoldes yderligere. Der skal sættes retning for udstykningsprincipper, og det skal sikres, at boligklyngerne får en størrelse og udformning, så de vil kunne fungere som naboskaber - uanset om hele kvarteret er udbygget eller ej.

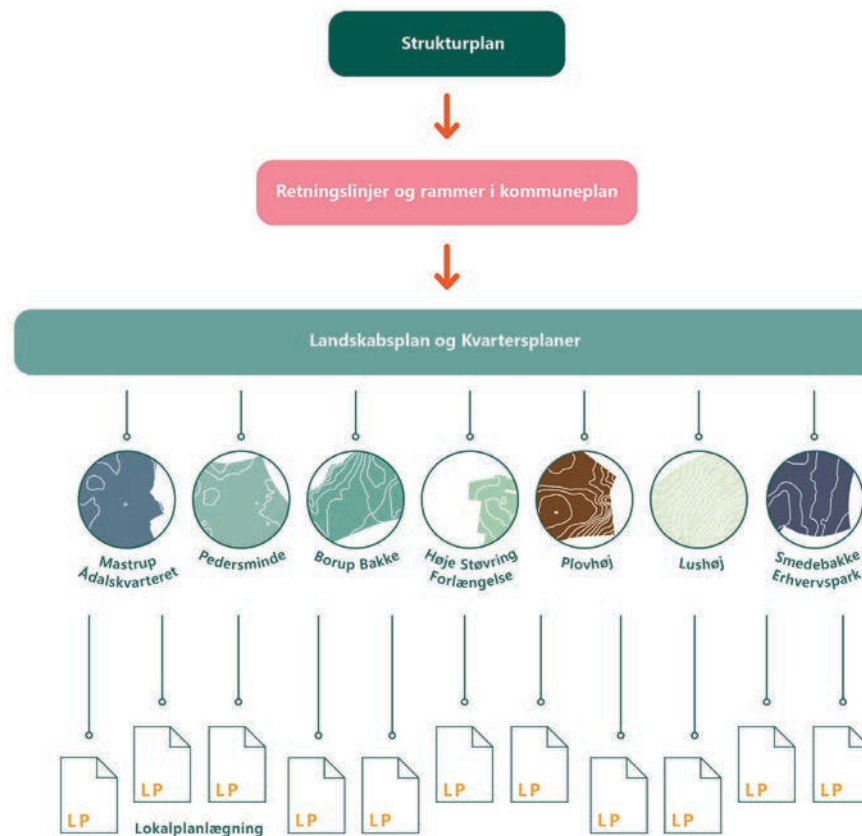
Kvartersplanerne udarbejdes i takt med, at der tages hul på en ny etape. Det sikrer, at de principper og kvaliteter, der indarbejdes for hvert kvarter, kan tage udgangspunkt i den aktuelle tendens og efterspørgsel og de gældende konjunktuelle forhold. Samtidig kan der tages højde for aktuelt gældende bindinger på mere lokalt niveau.

Det er også i kvartersplanerne, der skal fastlægges de nære strukturer for, hvordan boligtypologierne skal sammensættes, og hvordan de grønne strukturer binder helt ind i boligområderne.

Dermed bliver udviklingen af hvert kvarter fortsat sammenhængende og helhedsorienteret, samtidig med at udviklingen sker med udgangspunkt i aktuel planlægning. Det giver både mere fleksibilitet og robusthed i planlægningen.

LANDBRUG

Aktuelt er en stor del af strukturplanens områder påvirket af lugtgener fra omkringliggende landbrugserhverv. Realiseringen og rækkefølgen i etapeindelingen vil derfor blandt andet afhænge af fremtidig omlægning eller omplacering af disse bedrifter forud for udbygningen.



Arealer

Estimeret rummelighed

STØVRING SYD I AREALER

Udviklingen af Støvring Syd kommer til at variere fra kvarter til kvarter. Nogle områder udlægges naturligt med mange grønne arealer, og andre med færre. De mere centrale kvarterer udvikles med tættere bebyggelse, mens kvarterer, der ligger mindre centralt i byen udvikles med mere landskabeligt præg, hvor grundene er større og tætheden lavere.

Oversigt giver et bud på, hvor store arealer der forventes at udvikles til boligformål indenfor de enkelte kvarterer i Støvring Syd. Kvartererne udformes alle med klynger til byudvikling og med kiler imellem, som bidrager med grønt præg og plads til blandt andet vand og ophold.

Støvring syd forventes at bidrage med samlet set omkring 1400 ny boliger til byen, som giver byen mulighed for at vokse med over 3000 nye beboere. Antallet af nye boliger afhænger dog af den nærmere udformning af kvartersplanerne.

SAMLEDE AREALER I STØVRING SYD

Areal i alt:	618 ha
Boligareal:	157 ha
Erhvervsareal:	48,5 ha
Bydelscenter:	27 ha

URBANE KVARTERER

10 boliger pr. ha

Mastrup Ådalskvarteret	280 boliger
Plovhøj	510 boliger
Høje Støvring forlængelse	45 boliger

LANDSKABELIGE KVARTERER

7,5 boliger pr. ha

Pedersminde	220 boliger
Borup Bakke	190 boliger
Lushøj	160 boliger

